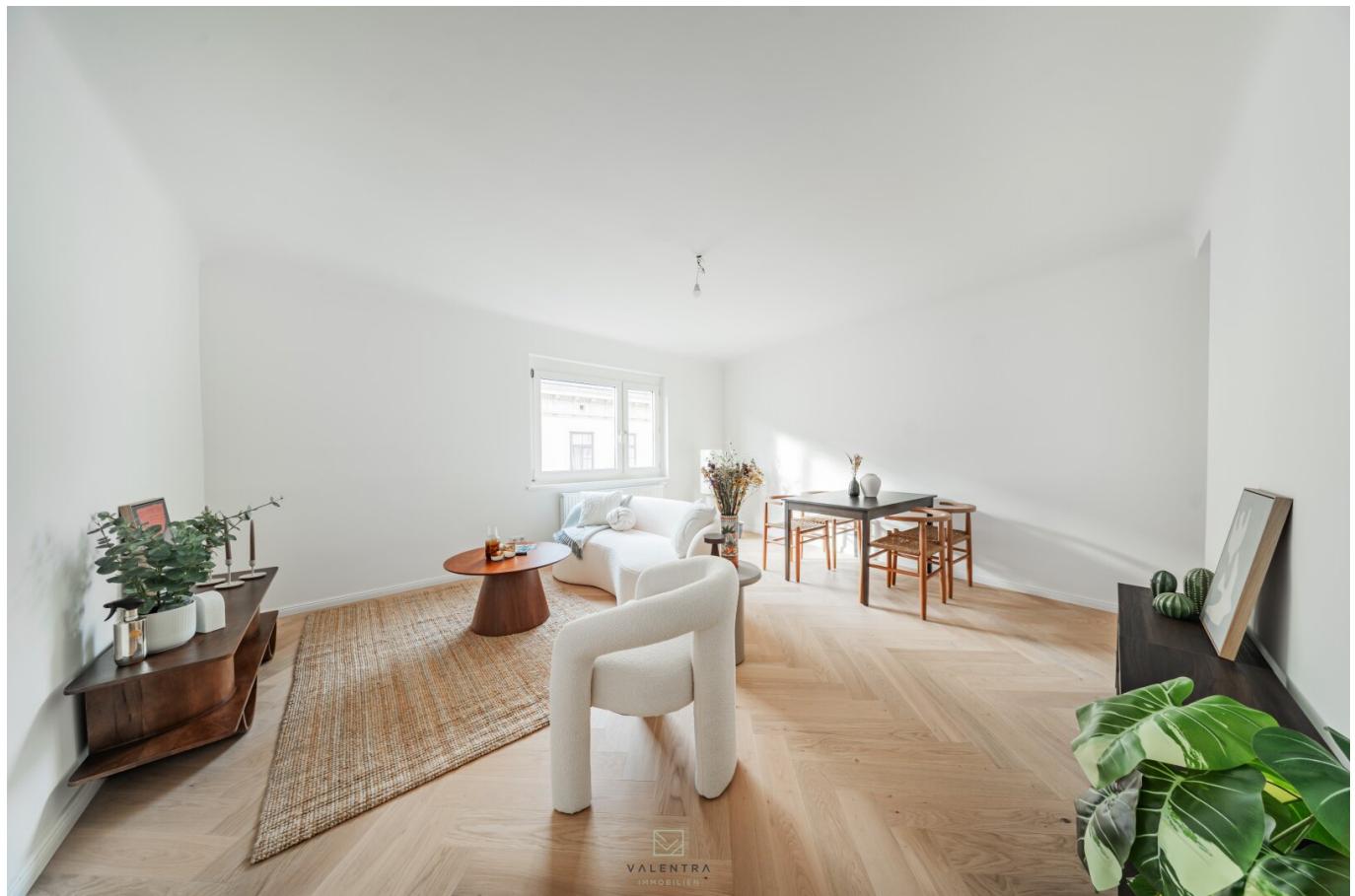


Stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Toplage – mit perfekter Raumaufteilung nahe U4, Naschmarkt & Karlsplatz



Objektnummer: 1604/76

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,83
Kaufpreis:	399.000,00 €

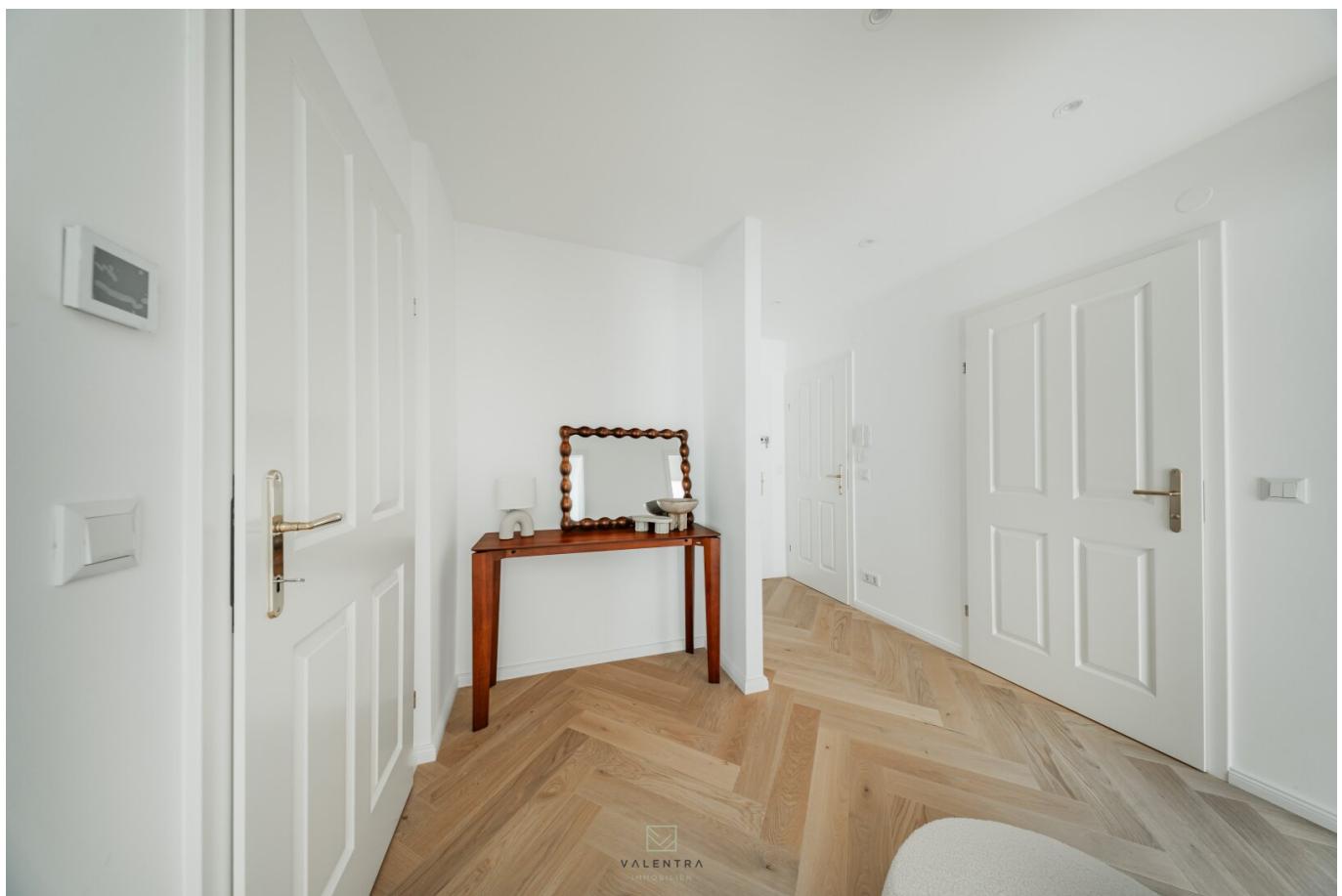
Ihr Ansprechpartner

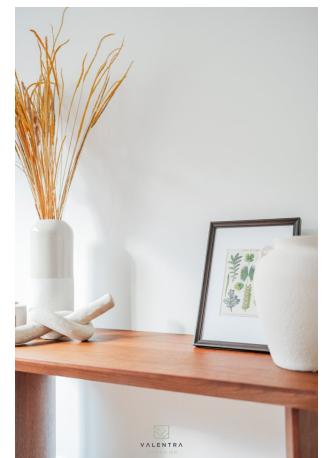
Mag. Petra Wernegger

Valentra Immobilien GmbH
Feldkellergasse 8
1130 Wien

T 0676 350 7386
H 0676 350 7386

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

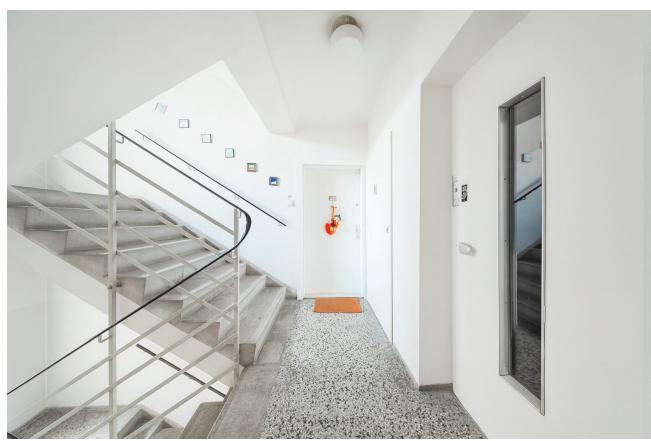








VALENTA
IMMOBILIEN






VALENTRA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese rund **60 m²** **große Wohnung im 4. Obergeschoss** überzeugt durch ihre lichtdurchflutete Atmosphäre, eine hochwertige Kernsanierung und eine urban begehrte Lage, wie man sie nur selten findet.

Bereits beim Betreten der Wohnung fühlt man sich willkommen:

Das **geräumige Vorzimmer** bietet viel Stauraum – ideal für eine Garderobe, Abstellmöglichkeiten oder Einbauschränke; von hier aus erschließen sich alle Räume.

Die **Küche** verfügt über ein eigenes Fenster, was sie nicht nur hell, sondern auch ideal belüftbar macht. Dank **Fußbodenheizung**, neuen Leitungen und moderner Elektrik bietet sie beste Voraussetzungen für eine moderne Küchenausstattung nach individuellem Geschmack.

Der **Wohnbereich** ist nach Süd-West ausgerichtet und dadurch den ganzen Tag über angenehm hell. Der elegante **Eichen-Fischgrätparkett** verleiht dem Raum eine stilvolle Atmosphäre.

Auch im **Schlafzimmer** wurde auf Komfort geachtet: Ein **begehbarer Kleiderschrank** bietet viel Stauraum.

Das **Badezimmer** wurde mit **modernen italienischen Fliesen** (60x60 cm) gestaltet und mit einer **hochwertigen Sanitärausstattung von Laufen und Grohe** ausgestattet. Eine Dusche, ein Handtuchheizkörper sowie ein praktischer **Waschmaschinenanschluss** stehen zur Verfügung.

Das **WC** ist **separat** und verfügt zusätzlich über ein **Handwaschbecken** – ebenfalls mit **Fußbodenheizung**.

Sämtliche

- **Wasserleitungen**

- **die gesamte Elektrik**

- **alle Böden sowie**

- **Türen und ebenso Wände** wurden im Zuge der Sanierung komplett erneuert.

-eine **Sicherheitseingangstüre** sowie

- eine **Gas-Zentralheizung (mit neuen Heizkörpern)**

runden das Gesamtpaket dieser Wohnung ab.

Zusätzlich steht ein **geräumiges Kellerabteil** zur Verfügung – der Lift führt direkt in das Kellergeschoss.

Stellplätze im Innenhof können über eine Vormerkliste angemietet werden.

Die Wohnung befindet sich in einem top-gepflegten Wohnhaus **mit hoher Rücklage (ca. 300.000 €)**

Niedrige Betriebskosten (inklusive Warmwasser und Heizung, Liftkosten und USt.): 236,28 Euro

Die Wohnung liegt im Herzen eines der **lebendigsten und gefragtesten Grätzeln Wiens**:

- Die **Margaretenstraße, der Naschmarkt, das Schlossquadrat** und der **Freihausviertel** sind nur wenige Minuten entfernt. **Den 1. Bezirk erreicht man bereits in nur einem Kilometer!**
- Die Umgebung bietet eine Vielzahl an **Cafés, kleinen Lokalen, Restaurants, Bioläden und Boutiquen** – ein echtes Paradies für Genießer, Kreative und alle, die das urbane Lebensgefühl lieben.
- **Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Parks** befinden sich in Gehweite.
- Die Anbindung ist hervorragend: In wenigen Schritten erreichen Sie die **U4-Station Kettenbrückengasse**, zudem mehrere **Buslinien** (13A, 59A) sowie den **Karlsplatz** mit Anbindung an die Linien U1, U2 und U4.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Mag. Petra Wernegger

mobil: 0676 3507386

mail: petra.wernegger@valentra.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap