

**Moderne Wohnung in 1050 Wien – Ihr neues Zuhause für
289.000 €!**



Objektnummer: 2274

Eine Immobilie von 3fach Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 239,58 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	182,92 €
USt.:	18,29 €
Provisionsangabe:	

10.404,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

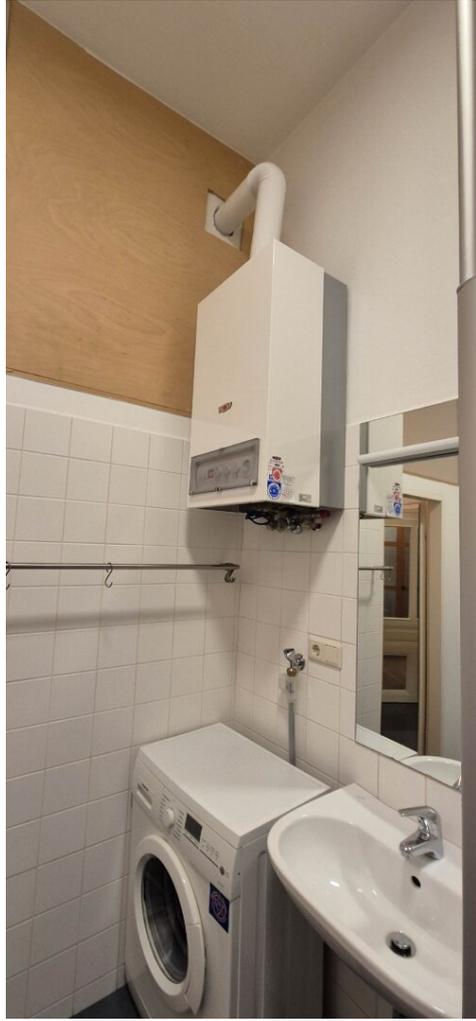


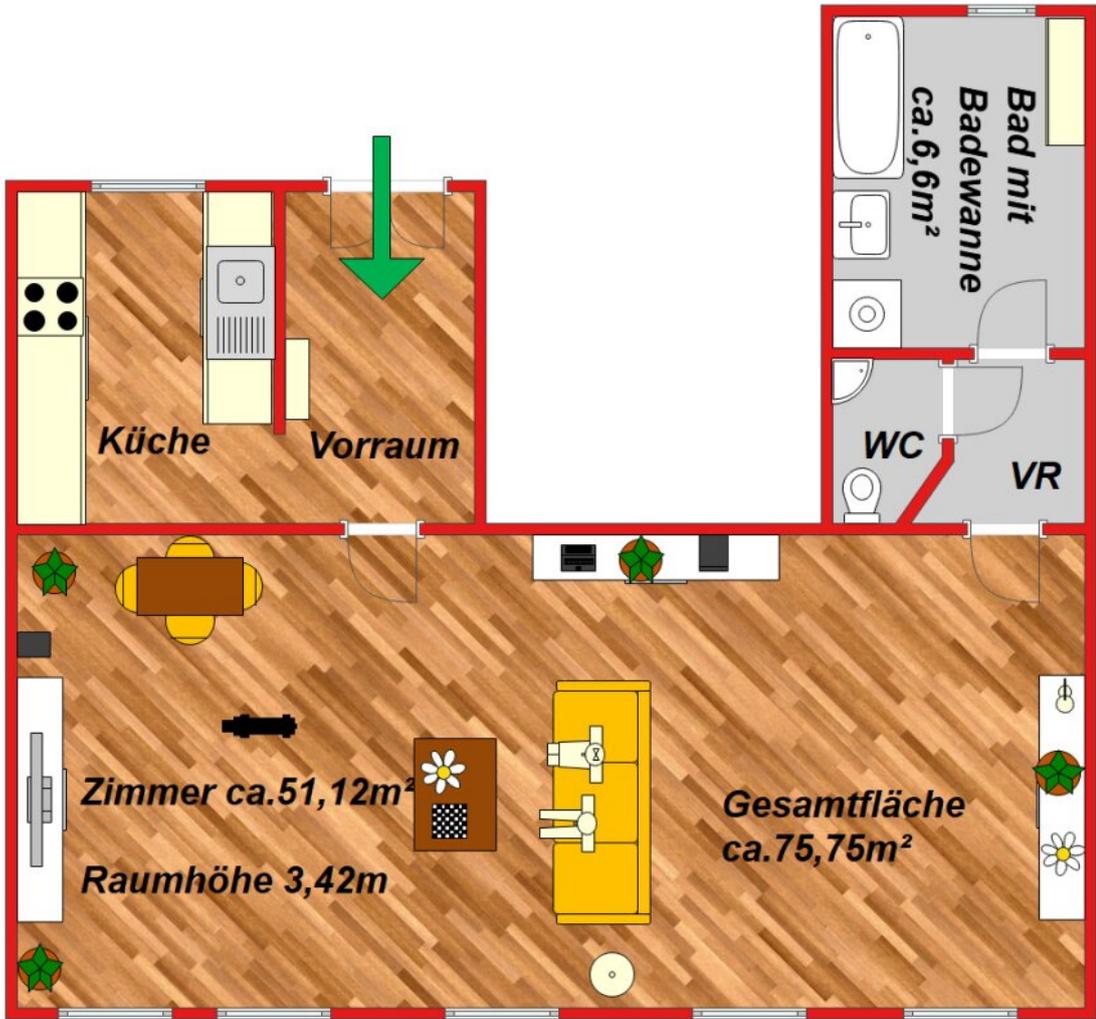
Danka Müllner

3fach Immobilien OG
Steinbruchstraße 32
1160 Wien

T +43 1 982 15 95
H +43 699 116 103 46
F 01 419 03 15







Objektbeschreibung

Modernes Wohnen im Herzen Wiens - Perfekte City-Lage!

Objektbeschreibung

Stilvolle & großzügige Stadtwohnung mit Loft-Charakter

Diese eindrucksvolle Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75,75 m² begeistert mit einer intelligenten Raumaufteilung und einer beeindruckenden Deckenhöhe von 3,42 m, die für ein außergewöhnliches Wohngefühl sorgt.

Raumaufteilung:

- **Offener Wohn- & Schlafbereich (51,12 m²):** Der großzügige Hauptraum überzeugt mit seiner flexiblen Nutzung – ideal als Wohnatelier, stilvolle Stadtwohnung oder inspirierender Kreativraum. Hochwertiger Parkettboden sorgt für eine warme Atmosphäre.
- **Vorraum mit Kochmöglichkeit (14,40 m²):** Bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Asphaltestrich und Parkett kombiniert für modernes Flair.
- **Badezimmer (6,6 m²):** Hochwertig ausgestattet mit stilvollen Fliesen für zeitlosen Komfort.
- **Separates WC (1,23 m²):** Praktisch vom Eingangsbereich aus erreichbar, mit robustem Epoxidharzboden.
- **Zusätzlicher Vorraum/Durchgangsraum (2,40 m²):** Perfekte Ergänzung als Stauraum oder funktionale Verbindung der Wohnbereiche.

Highlights dieser Wohnung:

Beeindruckende Raumhöhe: 3,42 m schaffen ein großzügiges, luftiges Wohngefühl.

Edle Bodenbeläge: Parkett in Wohnbereichen, Epoxidharz in Durchgangszonen, stilvolle Fliesen in Bad & WC.

Hervorragende Lichtverhältnisse: Große Fenster lassen viel Tageslicht herein, Ausrichtung nach Osten für angenehme Morgenstunden.

Diese außergewöhnliche Wohnung eignet sich perfekt für Stadtmenschen, die urbanes Wohnen mit Stil und Funktionalität verbinden möchten – ob als privates Refugium, modernes Stadtbüro oder kreativer Workspace

Lage

Ihr neues Zuhause im pulsierenden Herzen Margaretens

Willkommen in einem der lebendigsten Bezirke Wiens, wo historischer Charme auf urbanes Lebensgefühl trifft. Die Kohlgasse liegt mitten in Margareten, dem 5. Wiener Gemeindebezirk, der für seine perfekte Mischung aus Tradition und Moderne bekannt ist. Hier prägen prächtige Altbauten das Stadtbild, während trendige Cafés, kreative Hotspots und vielseitige Geschäfte für ein inspirierendes Lebensumfeld sorgen.

Der nahe **Einsiedlerpark** bietet eine grüne Oase für entspannte Momente, während die belebte **Reinprechtsdorfer Straße** mit ihren charmanten Boutiquen, Restaurants und Bars den dynamischen Charakter der Umgebung widerspiegelt. Kulinarische Highlights wie das **Schlossquadrat** und eine Vielzahl angesagter Lokale sorgen für ein einzigartiges Genusserlebnis direkt vor der Haustür.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie in wenigen Minuten in der Wiener Innenstadt – ob mit der Straßenbahn, dem Bus oder der U-Bahn. Trotz der zentralen Lage bleibt dieser Wohnort angenehm ruhig und bietet einen idealen Rückzugsort vom Trubel der Großstadt.

Erleben Sie in Margareten ein Wohngefühl, das Stil, Inspiration und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint – ein Ort, der begeistert und zum Verweilen einlädt.

Sonstiges

Kosten:

Energieausweis:

Der aktuell gültige Energieausweis führt einen spezifischen Heizwärmebedarf von 195 kWh/m²a an. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E.

Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE,SK = 2,39 (Klasse D)

(Ausstellungsdatum: 24.11.2024 Gültigkeitsdatum: 23.11.2034)

Anlagen:

Um Ihnen eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu geben, finden Sie im Anhang:

- den Grundriss der Wohnung
- aktuelle Fotos der Immobilie
- sowie den Energieausweis
- Nebenkostenübersicht inkl. Rücktrittsformular

Wir freuen uns, Ihnen dieses Angebot exklusiv unterbreiten zu können, und stehen Ihnen gerne für Rückfragen oder Besichtigungstermine zur Verfügung.

Kaufpreis

Wohnung

€ 289.000,0

GESAMT

€ 289.000,0

Nebenkosten:

Maklerprovision (3% des KP inkl. 20% Ust)

€ 10.404,0

Grunderwerbsteuer

3,50% € 10.115,0

Eintragungsgebühr

1,10% € 3.179,0

Zzgl. Vertragserrichtungskosten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap