

**Gemütliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1050 Wien!
+++ RE/MAX Trend +++**



Objektnummer: 2220

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	138,33 €
USt.:	13,83 €
Provisionsangabe:	

14.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Erwin Meerwald

RE/MAX Trend
Landstraßer Hauptstraße 107
1030 Wien











RE/MAX

Trend



Objektbeschreibung

Diese behagliche 4-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch ein angenehmes Wohnambiente, das zum Verweilen einlädt. Mit einer Fläche von 90 m² und einem attraktiven Kaufpreis von 395.000,00 € ist diese Immobilie das perfekte Investment für Familien, Paare oder auch als Altersruhesitz.

Betreten Sie diese gepflegte Wohnung und lassen Sie sich von der lichtdurchfluteten Raumgestaltung begeistern. Hier finden Sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es ein gemütliches Wohnzimmer, ein inspirierendes Homeoffice oder ein einladendes Kinderzimmer. Die Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen mit Freunden und Familie ein.

Die gesamte Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Die Zimmer sind mit edlem Parkettboden ausgelegt, während Küche, Badezimmer, WC, Vorraum und Gang mit hochwertigen Fliesen versehen wurden.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gasetagenheizung. Eine moderne Gastherme wurde erst 2022 neu installiert. Zusätzlich sorgt ein schöner Kamin im Wohnzimmer für wohlige Wärme und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Vorraum:

Idealer Schnitt mit einer doppelten Sicherheitstür ausgestattet. Inklusive praktischer Einbauschränke mit viel Stauraum.

- Badezimmer:

Modernes Design mit eleganten weißen Fliesen, Duschkabine, integriertem Waschtisch mit beleuchtetem Spiegel sowie Waschmaschine und Trockner von Miele. Ein großes Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftung.

- WC:

Separat begehbar, ebenfalls hochwertig gefliest.

- Küche:

Hochwertige Einbauküche mit Holzelementen in Holzoptik und Arbeitsflächen in Steinoptik. Ausgestattet mit modernen Miele-Geräten: Kühlschrank-Gefrierkombination, Gasherd mit

Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und Dunstabzug. Die neue Gastherme (2022) befindet sich unauffällig eingebaut in der Küche. Zusätzlich gibt es einen Essplatz am hofseitigen Küchenfenster.

- Wohnzimmer:

Großzügig und lichtdurchflutet, mit direktem Zugang zum straßenseitigen Balkon (ca. 6 m²) – ideal für Sommerabende. Der stilvolle Kamin wurde 2022 vom Rauchfangkehrer instand gesetzt und ist ein besonderes Highlight.

- Schlafzimmer:

Ruhig gelegen hinter dem Wohnzimmer. Ausgestattet mit maßgefertigten Einbauschränken für optimalen Stauraum. Zusätzlich ist ein praktischer Abstellraum integriert.

- Esszimmer:

Gemütlich, mit großem hofseitigen Fenster und direkter Anbindung an den Kamin für angenehme Wärme. Ideal als Essbereich oder erweiterter Wohnbereich nutzbar.

- Weiteres Zimmer:

Als Büro oder zusätzliches Schlafzimmer nutzbar. Helle Atmosphäre dank großem Fenster, ebenfalls mit Einbauschränken ausgestattet.

Besondere Merkmale

- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Maßgefertigte Einbauschränke in mehreren Räumen
- Zwei Heizsysteme: Gasetagenheizung & Kamin
- Balkon mit Blick auf die Straße – ideal für Abendsonne
- Neue Gastherme (2022)
- Instand gesetzter Kamin (2022)
- Moderne Miele-Geräte in Küche und Bad
- Separate Küche mit Fenster und Essplatz
- Lift vorhanden

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer urbanen und dennoch ruhigen Lage im 5. Bezirk (Margareten) – mit perfekter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

- U-Bahn: U1 und U4 in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahnlinien: 1, 6, 18, 62
- Buslinien: 12A, 14A
- In Planung: U2-Ausbau mit künftiger Station „Reinprechtsdorfer Straße“

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens vernetzt. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder für Ausflüge ins Grüne – hier gelangen Sie schnell und bequem an Ihr Ziel.

Die zentrale Lage dieser Wohnung bedeutet außerdem, dass Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe haben. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar. Für Familien mit Kindern gibt es zahlreiche Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität in der Nähe. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie alles, was Sie benötigen, ganz bequem zu Fuß erledigen können. Auch ein Einkaufszentrum ist nicht weit entfernt und bietet Ihnen eine große Auswahl an Geschäften und Dienstleistungen.

Machen Sie sich selbst vor Ort ein Bild von den vielen Vorzügen dieses einzigartigen Refugiums und zögern Sie nicht, mit mir einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

[Hier geht's zum 360°Rundgang](#)

Finanzierung:

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? **Wir haben Finanzierungspartner**, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. [Zum Kreditvergleich hier klicken!](#)

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name,

Anschrift, Tel. Nr. Email Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap