

Helle 2-Zimmer-Wohnung in Toplage der Rüdigergerasse



Objektnummer: 5561/2735

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1875
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,69 m ²
Nutzfläche:	63,69 m ²
Verkaufsfläche:	63,69 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,24 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	122,73 €
USt.:	15,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

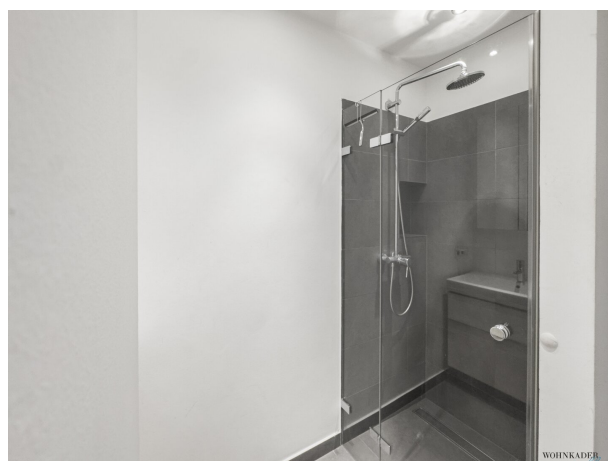
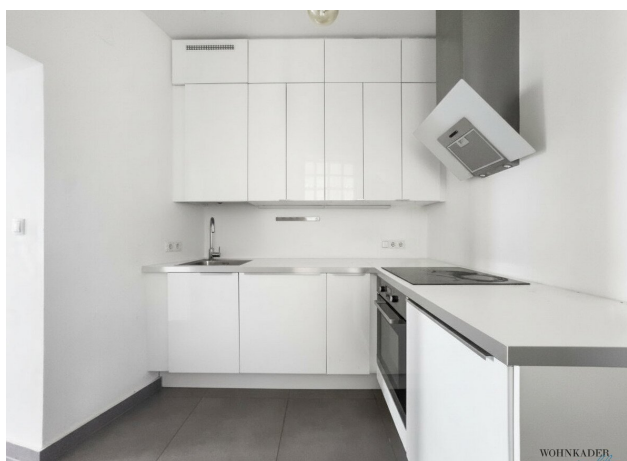


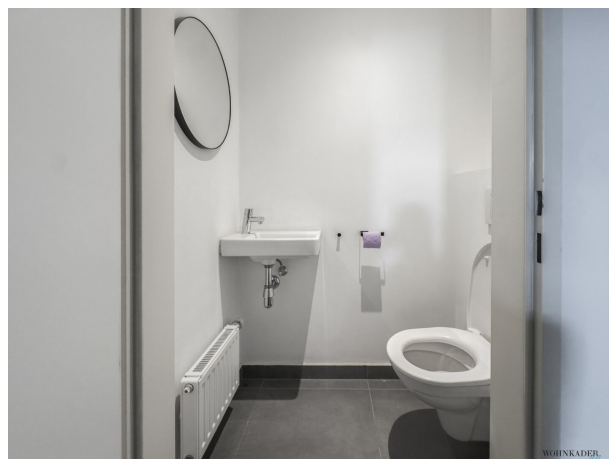
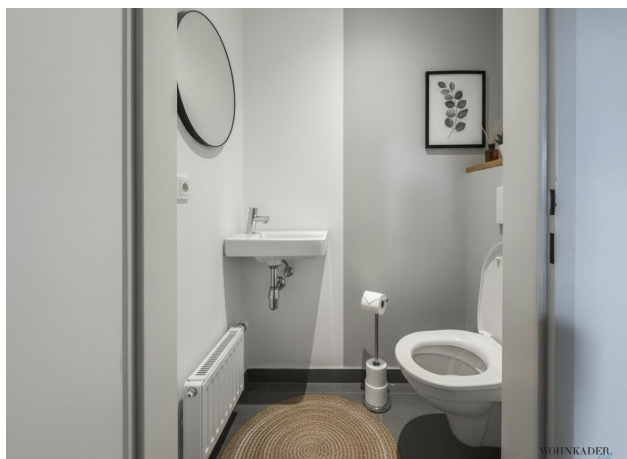
Mag. Mariya Stazic

Wohnkader GmbH
Fleischmarkt 14/9

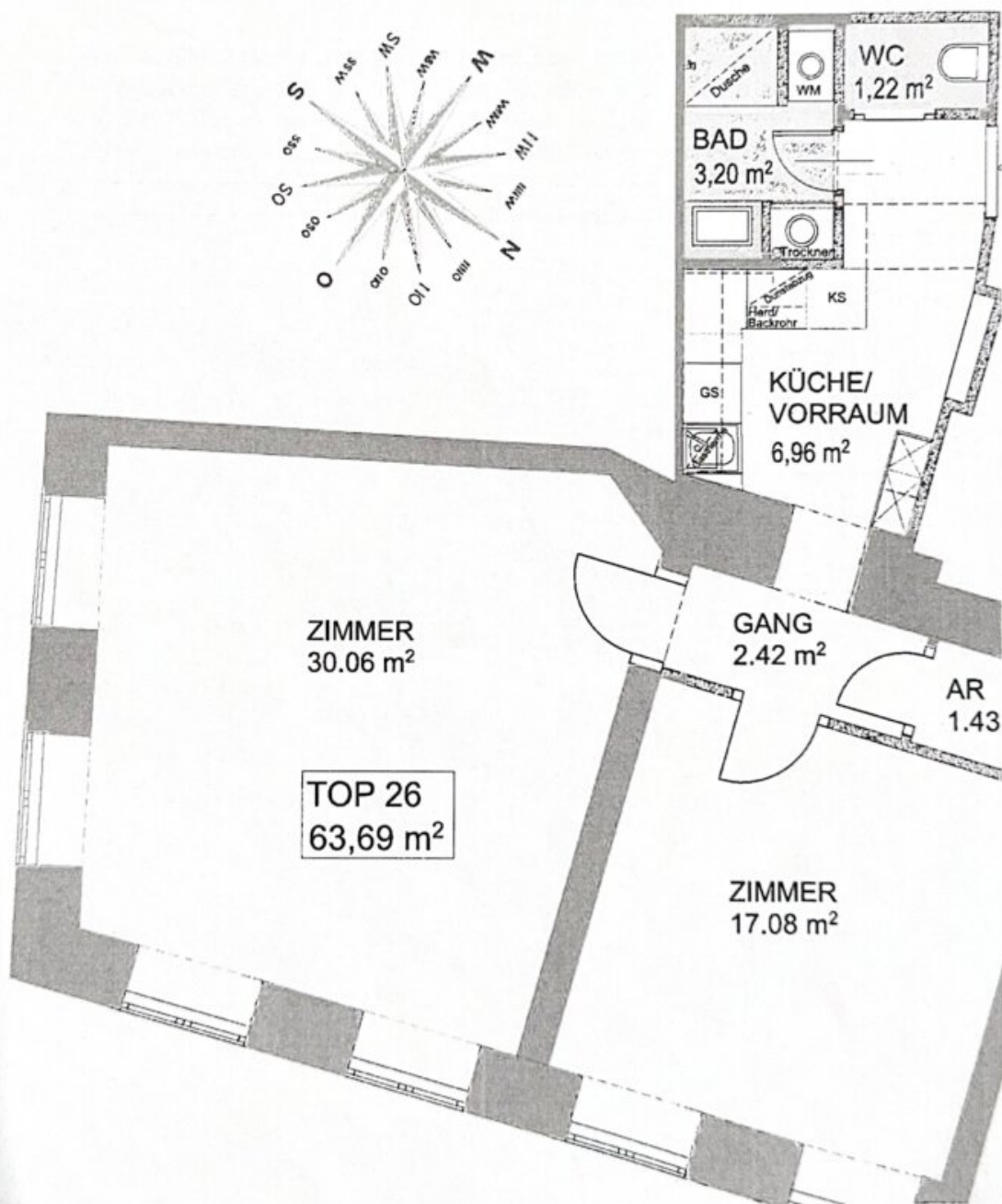
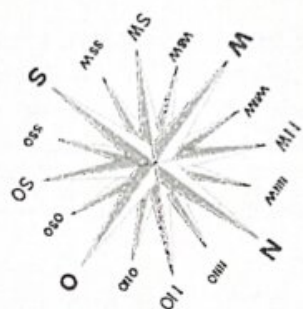








Beilage ./A



WOHNKADER

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock besticht durch großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und eine sofortige Bezugsfertigkeit auf ca. 64 m².

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die besondere Atmosphäre. Ein weitläufiger, heller Flur führt vorbei an der modernen Küche zu den beiden Wohnräumen – dem Schlafzimmer und dem beeindruckenden Eck-Wohnzimmer. Letzteres besticht durch große Fensterflächen, die den Raum mit Tageslicht fluten und einen weiten, offenen Ausblick ermöglichen. Auch das Schlafzimmer ist lichtdurchflutet und ruhig gelegen – perfekt zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die neuwertige Küche ist vollständig ausgestattet und bietet alles, was man im Alltag benötigt. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und eine Waschmaschine, während das separate WC zusätzlich mit einem Handwaschbecken ausgestattet ist. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Für hohen Wohnkomfort sorgt die eingebaute Klimaanlage, in allen Räumen liegen hochwertige Parkettböden. Die Wohnung wurde frisch adaptiert und ist sofort bezugsfertig.

Das Gebäude ist gepflegt, verfügt über einen Lift und die Thermosanierung der gesamten Fassade wurde bereits von der Hausverwaltung beschlossen. Dadurch wird sich der Heizwärmebedarf deutlich reduzieren und die Energieeffizienz der Wohnung verbessern.

? Für Besichtigungen bitten wir um eine vollständige Anfrage.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

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