

**Exklusive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Terrasse in
ruhiger, zentraler Lage in Wien**



Objektnummer: 5046

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,99 m ²
Nutzfläche:	82,75 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,14 m ²
Heizwärmebedarf:	27,88 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

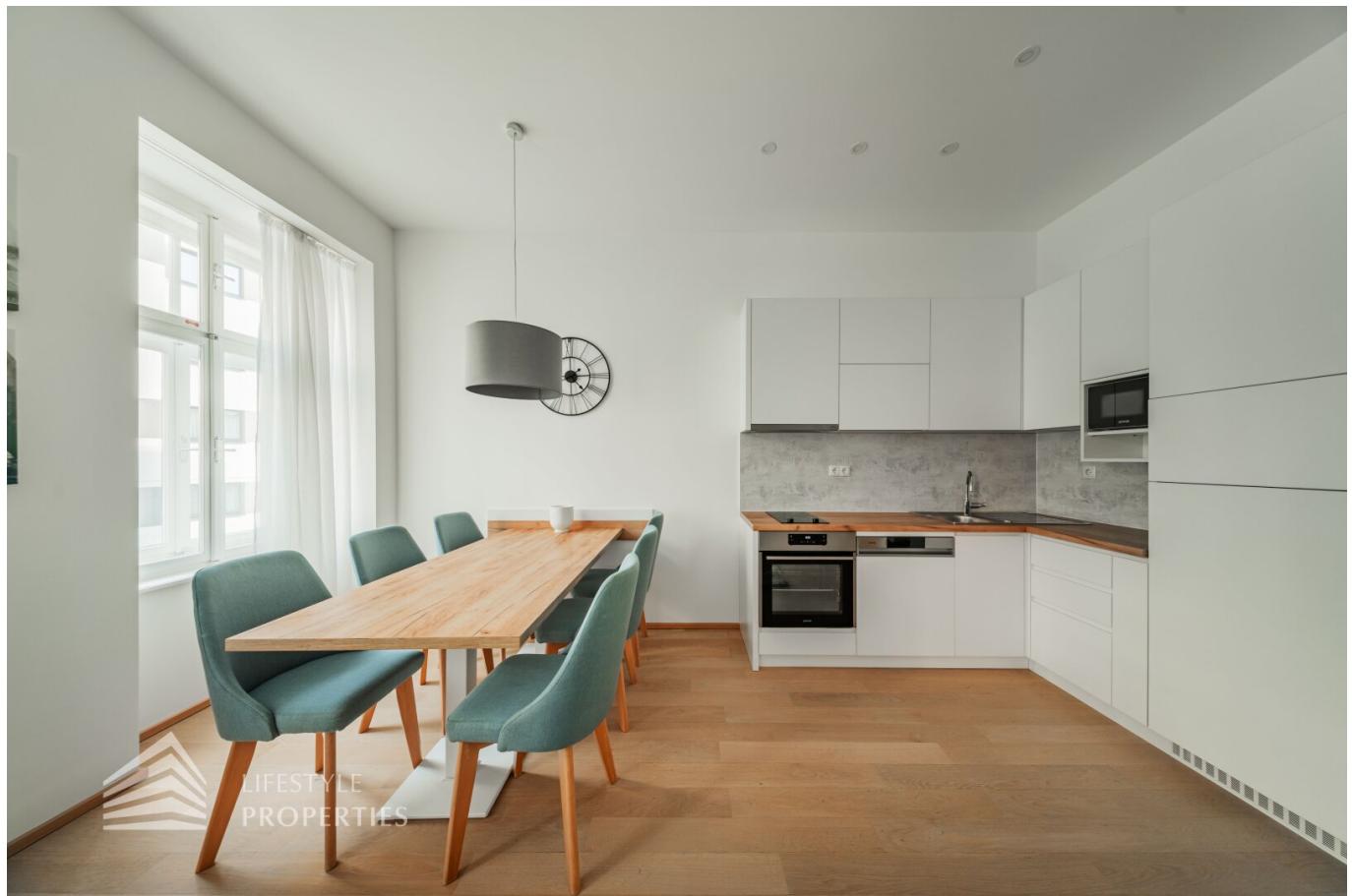
Ihr Ansprechpartner



Itana Pavicevic

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien





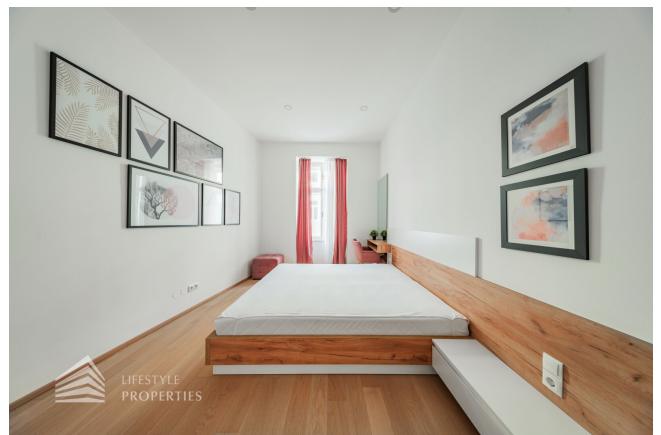
LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES





LIFESTYLE
PROPERTIES



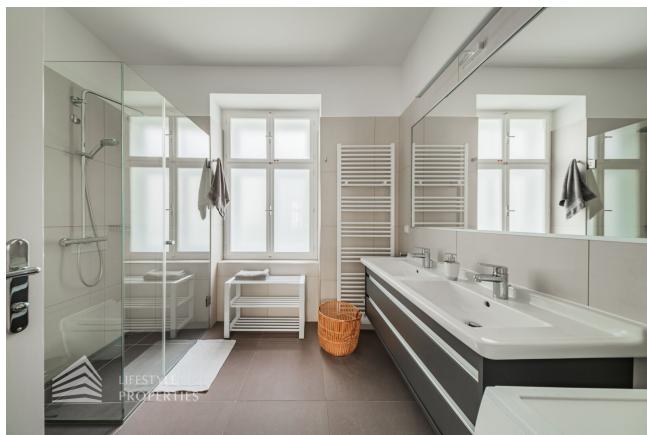
LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES



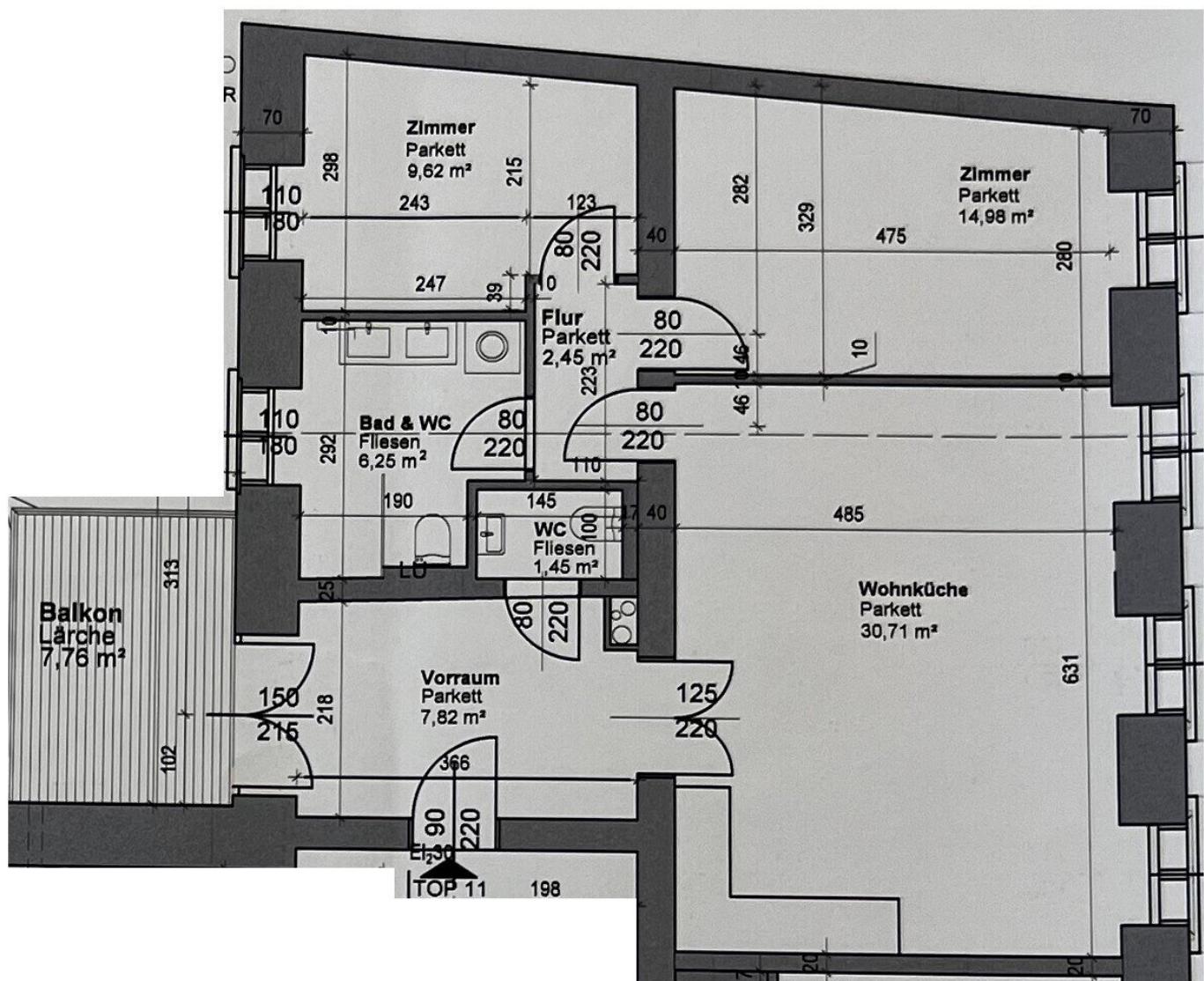
LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES





Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon in zentraler Lage im 5. Wiener Gemeindebezirk.

Wohnen, wo das Leben pulsiert und Ruhe garantiert. Ein Zuhause, das mehr ist als nur Wohnraum – Licht, Komfort und Lebensgefühl verbinden sich zu einer stimmigen Einheit. Durchdacht gestaltet und liebevoll möbliert – bezugsfertig bis ins letzte Accessoire. Jedes Möbelstück, jede Leuchte und jede Textur wurde gezielt ausgewählt, sodass ein elegantes und zugleich lebendiges Ambiente entsteht.

Diese hochwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Liftstock eines vor ungefähr 5 Jahren sanierten Hauses. Die Wohnung bietet auf ca. 75 m² Wohnfläche modernen Komfort, ergänzt durch einen Balkon von ca. 8 m² mit Wasseranschluss zum ruhigen Innenhof. In puncto Ausstattung überzeugt diese Wohnung mit hochwertigen Materialien und technischer Raffinesse: Ein eleganter Tarkett-Boden in allen Wohnräumen verleiht Wärme und Harmonie. Vollholztüren und dezente Designakzente schaffen eine warme Atmosphäre. Das Beleuchtungskonzept mit dimmbaren Zonen unterstreicht das moderne Raumgefühl, während deckenintegrierte Vorhangssysteme mit maßgeschneiderten Stoffen eine harmonische Einheit ergeben. Die Küche ist nach Maß gefertigt und ausgestattet mit Geräten namhafter Hersteller sowie hochwertigen Armaturen. Eine Split-Klimaanlage mit Außeneinheit sorgt für angenehme Temperaturen. Die Wohnung wurde kürzlich frisch ausgemalt und ist sofort bezugsfertig. Beheizt wird mittels Gas-Fußbodenheizung.

Das Gebäude selbst besticht durch elegantes Design: Ein elegant gestaltetes Stiegenhaus, ein moderner Lift für bequemen Zugang zu den Obergeschossen und zwei zugeordnete Kellerabteile (je ca. 1,56 m²). Auch Fahrräder finden Platz in einem gut organisierten Fahrradraum. Ein Post-Terminal im Haus erleichtert den Alltag zusätzlich.

Die klare Raumstruktur fällt bereits beim Betreten auf: Der großzügige Eingangsbereich mit Einbauschrank führt direkt in den lichtdurchfluteten ca. 31 m² großen Wohn-/Esbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon. Die größere Schlafzimmer mit ca. 15 m² ist großzügig

geschnitten, das zweite Zimmer mit ca. 10 m² eignet sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das stilvoll ausgestattete Badezimmer mit Echtglasdusche, hochwertige Keramik und moderne Armaturen sorgt für Wohlfühlgefühl, zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit Belüftung zur Verfügung.

Die Lage verbindet Ruhe und zentrale Anbindungen: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Kindergärten, Schulen und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, darunter die U-Bahnlinie U4 und diverse Buslinien, sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Diese Wohnung ist ein Statement modernen Wohnens in Wien – elegant, funktional und bis ins letzte Detail durchdacht. Ein Zuhause für Menschen, die Qualität, Komfort und Lebensqualität schätzen – einziehen, ankommen, wohlfühlen, ohne Kompromisse.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse – vor Kaufanbotlegung – weitere vertrauliche Unterlagen zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung.

Itana Pavicevic

national - Tel: [0667 77 77 858](tel:06677777858)

international - Tel: [+43 667 77 77 858](tel:+43667777858)

e-mail: pavicevic@lifestyle-properties.at

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 <500m

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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap