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



Objektnummer: 5046

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

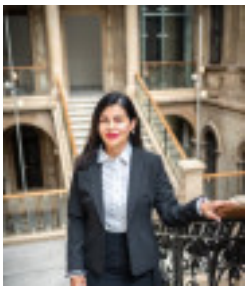
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,99 m²
Nutzfläche:	82,75 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,14 m²
Heizwärmebedarf:	27,88 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Kaufpreis:	749.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Itana Pavicevic

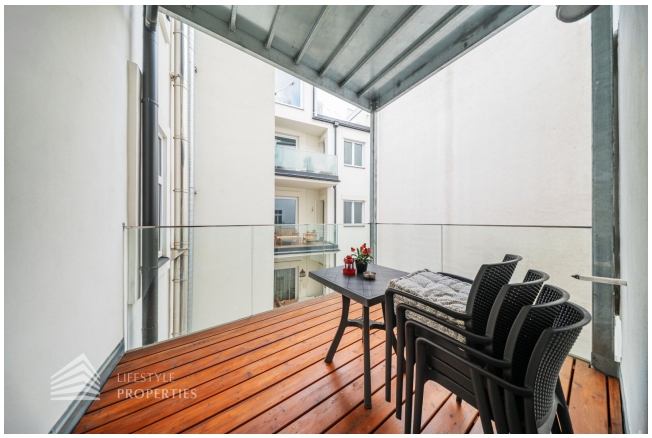
IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien








LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LG
LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

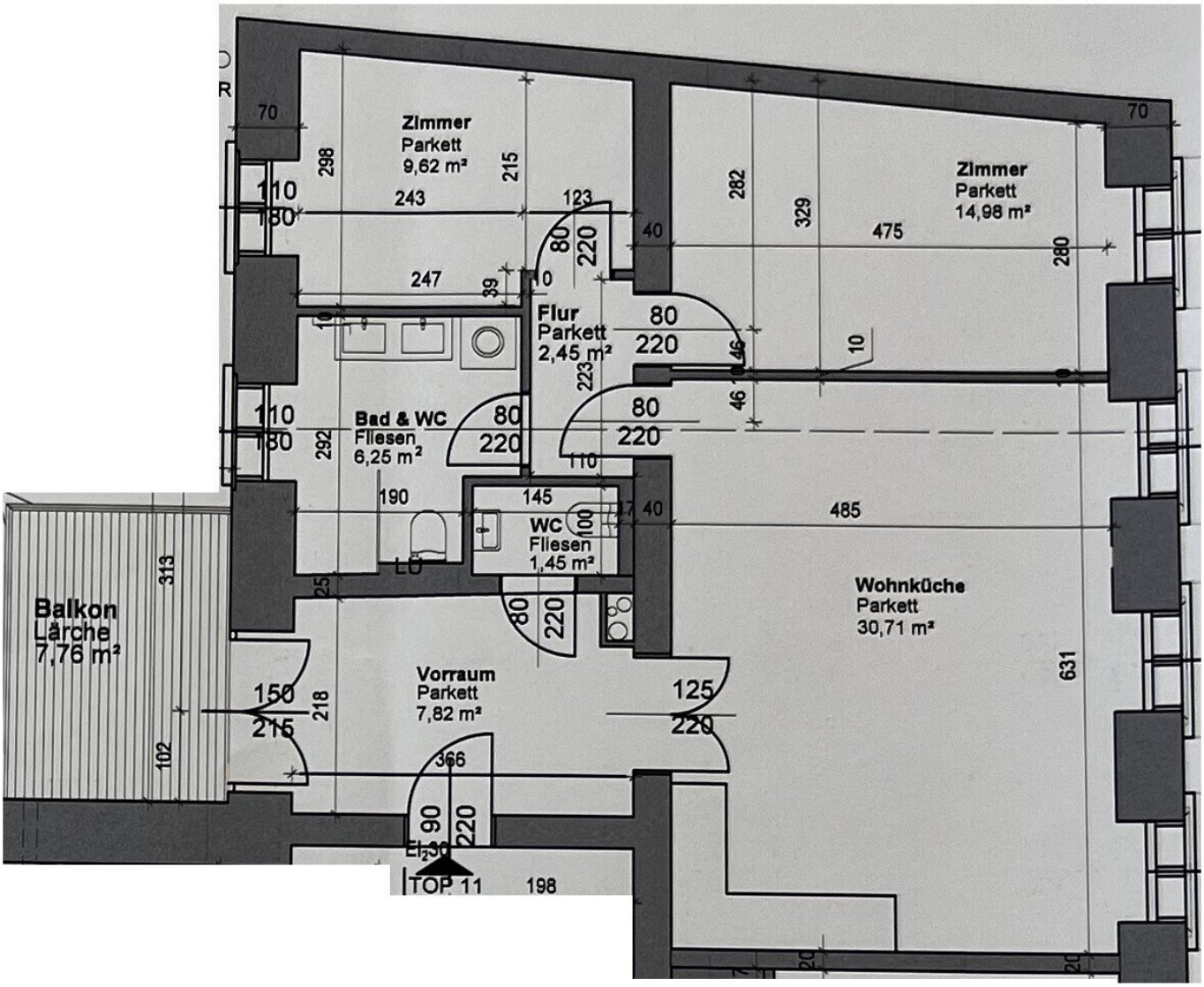

LIFESTYLE
PROPERTIES

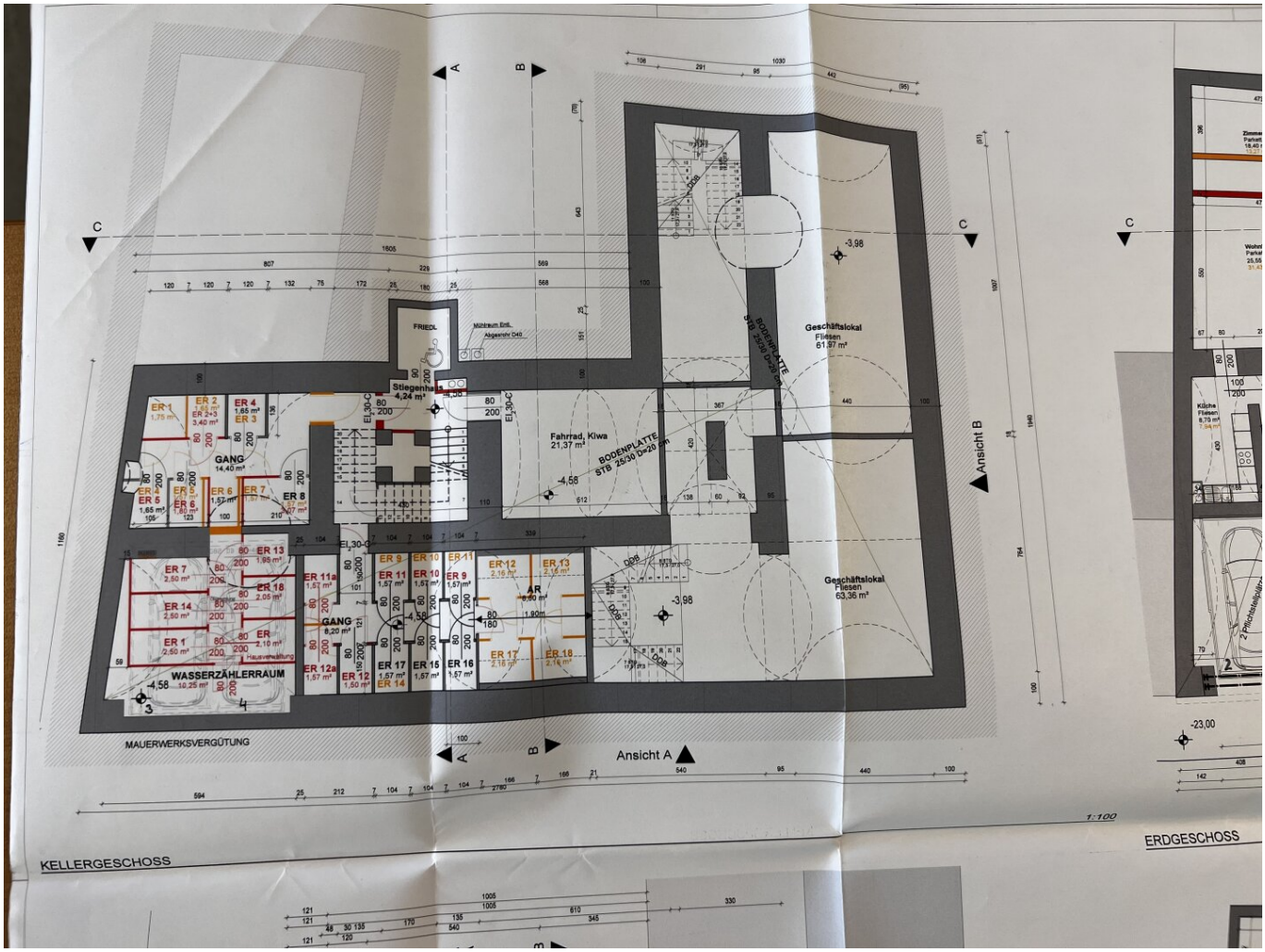





LIFESTYLE
PROPERTIES




Zimmer
Parkett
9,62 m²
Zimmer
Parkett
14,98 m²
Flur
Parkett
2,45 m²
Bad & WC
Fliesen
6,25 m²
WC
Fliesen
1,45 m²
Wohnküche
Parkett
30,71 m²
Vorraum
Parkett
7,82 m²
Balkon
Lärche
7,76 m²
TOP 11
70
298
215
243
123
282
329
475
280
247
39
223
485
631
313
102
218
366
198
25
190
145
292
LÜ
EI2 30


KELLERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
1:100
Ansicht A
Ansicht B
MAUERWERKSVERGÜTUNG
WASSERZÄHLERRAUM
FRIEDL
Stiegenhaus
4,24 m²
GANG
14,40 m²
Fahrrad, Kiwa
21,37 m²
Geschäftslokal
Fliesen
61,97 m²
Geschäftslokal
Fliesen
63,36 m²
BODENPLATTE
STB 25/30 D=20 cm
GANG
8,20 m²
AR
0,80 m²
-3,98
-4,58
-4,56
-23,00

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 Vorhangsysteme 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 hochwertige Mobiliar, einschließlich maßgefertigter Einbauten, wird zusätzlich zur Wohnung angeboten und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

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-/Essbereich 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 Wohlgefühl, 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

international - Tel: +43 667 77 77 858

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