

Charmante 2 Zimmer Altbauwohnung mit Potenzial – Ruhelage im Herzen Wiens



Objektnummer: 5387/7738

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,00 m²
Nutzfläche:	63,00 m²
Gesamtfläche:	63,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 149,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	125,53 €
USt.:	12,55 €

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

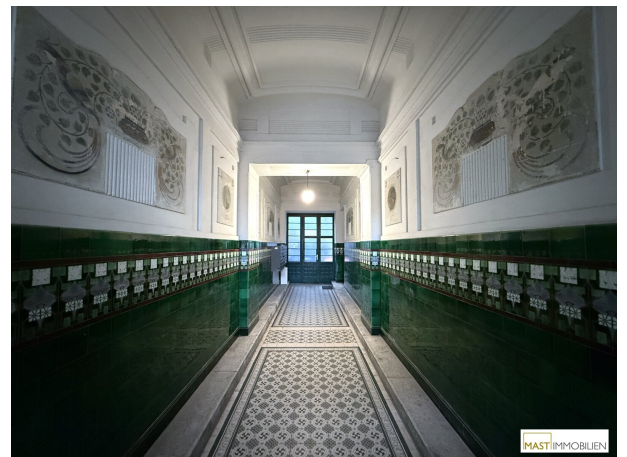
MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 676 342 77 18

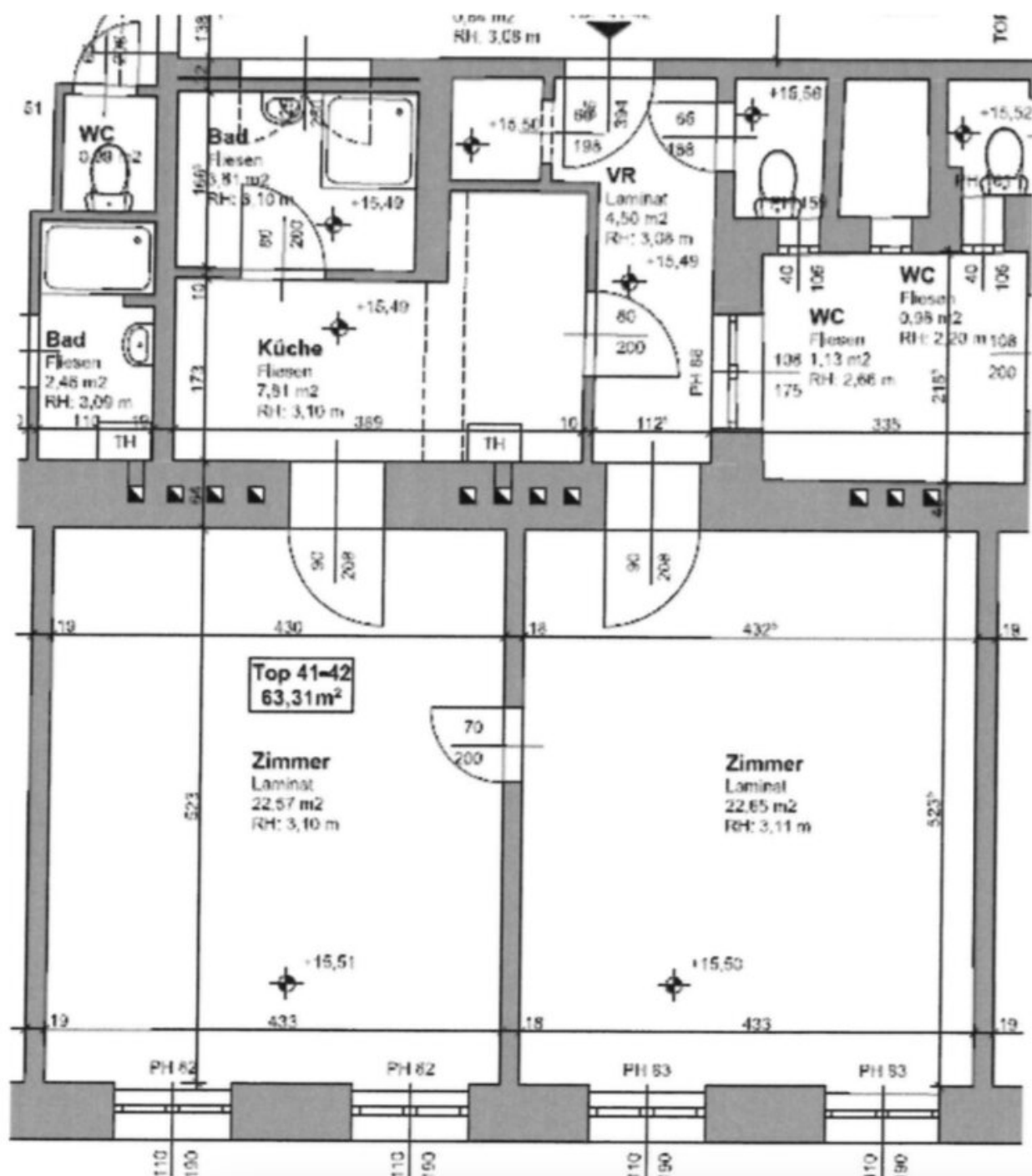
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese ca. 63 m² große Altbauwohnung befindet sich im 3. Stock eines klassischen Wiener Zinshauses (ohne Lift) und vereint die zeitlose Eleganz des Altbaus mit einer optimalen Raumaufteilung und absoluter Ruhe mitten in der Stadt Wien.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man den besonderen Charakter:

Hohe Decken, klassische Raumproportionen und ein Grundriss, der sowohl funktional als auch wohnlich ist. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Schlafzimmer, das durch seine Größe und Helligkeit beeindruckt und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung ist aktuell bewohnbar und bietet bereits jetzt eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit ein paar kosmetischen Eingriffen lässt sich hier jedoch eine echte Wohlfühloase gestalten – ideal für Eigennutzer mit Sinn für Stil oder als charmante Stadtwohnung mit Aufwertungspotenzial.

Die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Trotz der ruhigen Ausrichtung genießen Sie alle Vorzüge einer ausgezeichneten Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Highlights im Überblick:

- ca. 63 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer mit perfekter Raumaufteilung
- Kunststofffenster aus dem Jahr 2011/2012 mit Oberlichte
- sep. WC
- großzügiges Schlafzimmer
- klassischer Wiener Altbau mit Flair
- absolute Ruhelage im 3. Stock (ohne Lift)
- bewohnbar, jedoch mit Potenzial zur stilvollen Modernisierung
- hervorragende Lage mit bester Anbindung und Infrastruktur

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel für Liebhaber des Wiener Altbaus, die ihre persönliche

Note einbringen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin unter **0676 - 342 77 18** oder **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: ca. 1,5% zzgl. MwSt.

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 <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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap