

Neuer Preis! Loftartiges Wohnatelier in Wien, fünfter Bezirk!



Wohnraum_1

Objektnummer: 1609/46373

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,75 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 195,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	182,92 €
USt.:	18,29 €
Provisionsangabe:	

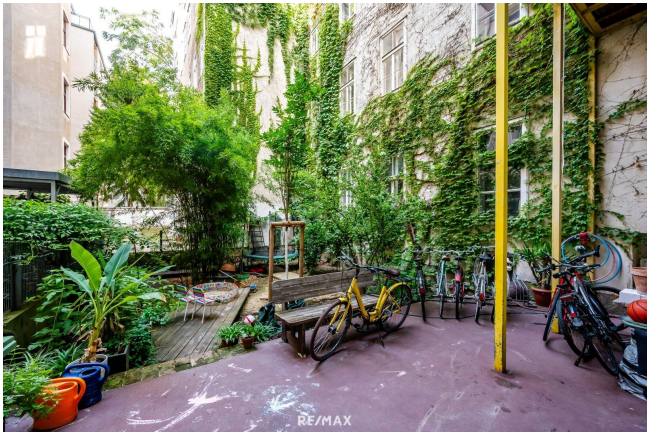
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



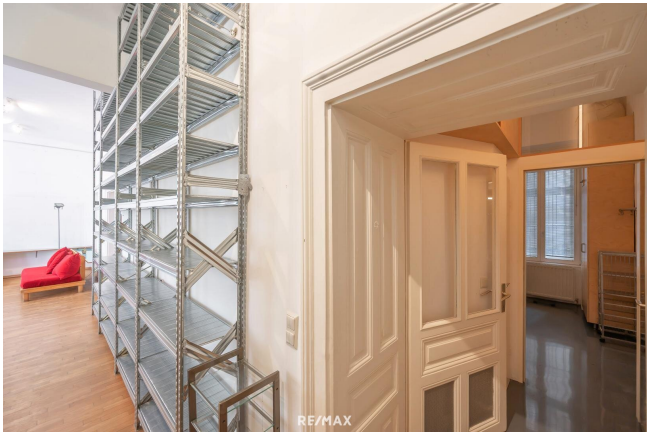
Lisa Weber

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien















Objektbeschreibung

Loftartiges Wohnatelier im Herzen des 5. Wiener Gemeindebezirks (Margareten) – nur einen Steinwurf von der lebendigen Reinprechtsdorfer Straße entfernt und nahe dem Leopold-Rister-Park.

Hell, lichtdurchflutet und mit großzügiger Grundfläche präsentiert sich dieses loftartige 1-Zimmer-Wohnatelier im Hochparterre eines Wiener Gründerzeithauses mit einem offenen Raumgefühl, das Herz und Inspiration gleichermaßen anregt. Hohe Decken von rund 3,40 m schaffen eine luftige Atmosphäre, in der sich Arbeiten, Träumen und Leben greifbar vereinen. Der Schlafbereich lässt sich sanft durch einen Vorhang abtrennen – eine behutsame Rückzugszone, die Privatsphäre schenkt, ohne den offenen, spürbaren Fluss zu unterbrechen. Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen, Arbeiten, Atelier – ganz nach Ihrem Rhythmus. Ob möbliert oder unmöbliert – ganz, wie Sie es bevorzugen.

Lage, Lebensgefühl und Charme: Eine zentrale, urbane Lage nahe dem Puls der Reinprechtsdorfer Straße – ein Viertel voller Wärme, Nähe und Erlebnis. Hier verschmelzen Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Lokale, Bars, Kulturangebote und medizinische Versorgung zu einem harmonischen Alltagserlebnis. Die Anbindung sorgt dafür, dass Sie mühelos in die Welt hinaus- und wieder zurückkehren: Bus, Tram, U-Bahn und Schnellbahn in erreichbarer Nähe, kurze Wege zu allem, was Sie brauchen.

Ausstattung, Details und Raumstil:

- Küche mit Spülmaschine und Waschmaschine im Bad – Komfort, der den Alltag sanft erleichtert
- Separates WC; Badezimmer mit Badewanne für entspannte Abende
- Reichlich Stauraum; hochwertiger Parkettboden
- Raumhöhe ca. 3,40 m – ideal für ein offenes, luftiges Wohn-/Arbeitsgefühl
- Innenjalousien für sanften Licht- und Sichtschutz
- Bequeme Etagenheizung mit Gastherme – wohlige Wärme zu jeder Jahreszeit

Besonderheiten und Wohlfühlmomente:

- Gemeinschaftsgarten im Innenhof – ein grüner, ruhiger Ort zum Entspannen
- Fahrradabstellplatz – praktisch und nah am Alltag

Optionale Details:

- Möbliert oder unmöbliert – ganz nach Ihrer Vorliebe und Vereinbarung

Kontaktieren Sie mich für ein unverbindliches Vorgespräch und einen Besichtigungstermin!

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 <1.000m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap