

# **Renovierungsbedürftige 4,5-Zimmer Wohnung in zentraler Lage**



**Objektnummer: 5097**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien,Margareten
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	147,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 144,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	357,89 €
<b>USt.:</b>	45,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

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

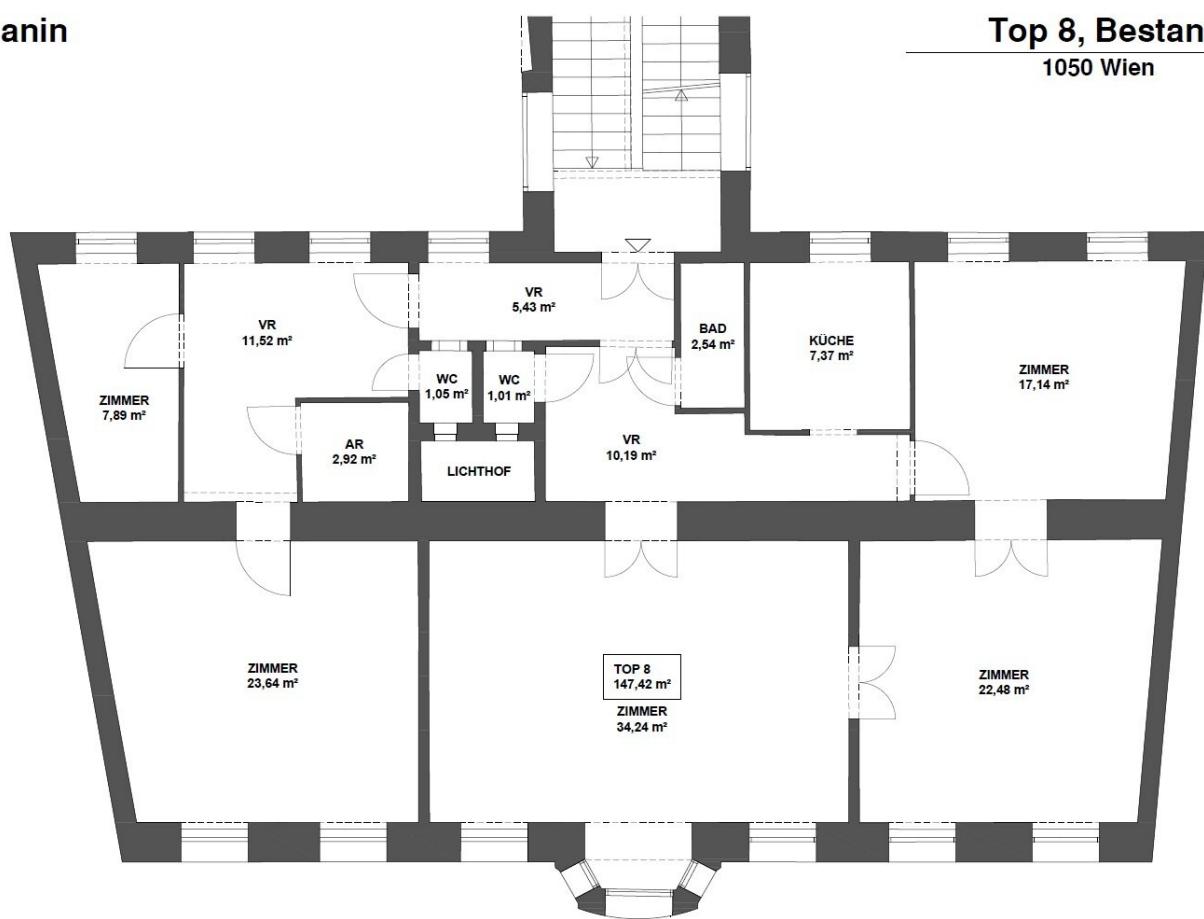


LIFESTYLE  
PROPERTIES

## Mezzanine

Top 8, Bestand

1050 Wien



## 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 renovierungsbedürftige 4,5-Zimmer Wohnung im 5. Wiener Gemeindebezirk

Die Liegenschaft befindet sich im 1. Stock eines im Jahre 1910 erbauten Altbau und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup>. Die Wohnung teilt sich in mehrere Vorräume, eine Küche, 4 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Badezimmer und zwei separate Toiletten auf. Das Objekt überzeugt mit Fischgrätparkett, wunderschönen Flügeltüren und traumhaftem Stuck. Binnen des nächsten Monats ist ein Aufzug auf Kosten des Eigentümers installiert.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im ca. 5 m<sup>2</sup> großen Vorraum. Gerade durch die schöne Flügeltür hindurch, erreichen Sie einen weiteren ca. 10 m<sup>2</sup> großen Vorraum, welcher das Badezimmer, die Küche, ein WC, ein 17 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer und das absolute Highlight der Wohnung, der traumhafte Salon, miteinander verbindet. Der märchenhafte ca. 34 m<sup>2</sup> große Salon verfügt über einen wunderschönen Erker und viele Fenster. Die süd-östliche Ausrichtung garantiert Ihnen viel Tageslicht und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Über das Wohnzimmer können Sie ein weiteres ca. 22 m<sup>2</sup> großes Zimmer betreten. Zurück zum Vorräum, wenn Sie diesem Rechterhand folgen, erreichen Sie die restlichen Räumlichkeiten der Wohnung, das ca. 24 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, ein ca. 8 m<sup>2</sup> großes Kabinett und einen praktischen Abstellraum, sowie ein weiteres WC.

Diese imposante Albauwohnung sprüht nur so von Wiener Architekturgeschichte. Gerade wegen des renovierungsbedürftigen Zustandes hat diese Wohnung einzigartiges Entwicklungspotenzial.

Die Lage und Infrastruktur der Wohnung ist als sehr gut zu bewerten. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Lebens (Supermarkt, Kiosk etc.). Ebenso sind mehrere Restaurants fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U4 sowie die Autobuslinien 12A, 13A und 59A gewährleistet. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@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 <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