

## Urban living meets pure style



**Objektnummer: 5132**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,25 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 35,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	229,50 €
<b>Heizkosten:</b>	162,25 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	91,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

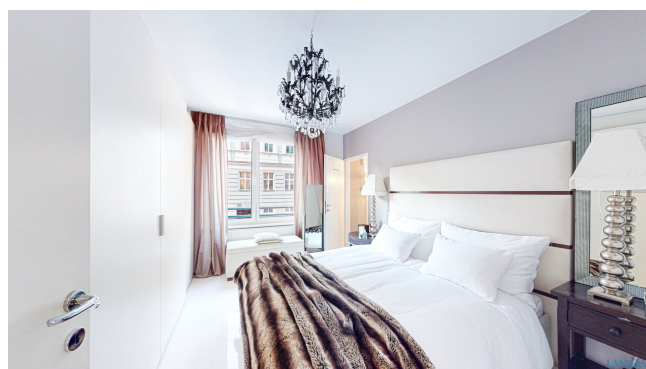
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Samarskaya, MSc**

LANDAA Immobilien GmbH  
Wohllebengasse 19 / 18























# Objektbeschreibung

## Urban living meets pure style

Diese Wohnung ist nicht einfach nur ein Zuhause, sondern ein Statement.

In einer der begehrtesten Lagen des 5. Bezirks – dort, wo Margareten urban, inspirierend und authentisch ist – erwartet Sie modernes Wohnen mit Stil. Auf **101,25 m² Wohnfläche** überzeugt das Objekt mit einer optimalen Aufteilung: **4 Zimmer, 2 Badezimmer** und ein **ruhiger Balkon** zum begrünten Innenhof – Ihr persönlicher Rückzugsort mitten in der Stadt.

Besonderer Eyecatcher: der **hochwertige, glänzende weiße Gussboden**. Minimalistisch, elegant, außergewöhnlich. Ein Boden, der Räume größer, heller und luxuriöser wirken lässt.

Die Wohnung ist lichtdurchflutet, klar gestaltet und schafft eine Atmosphäre, in der man sofort aufatmet. Auf Wunsch können die Möbel übernommen werden — einfach einziehen und losleben.

## Die Lage? Urban & bequem.

Supermärkte, Cafés, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich nur wenige Schritte entfernt. Hier ist alles schnell erreichbar – ohne Kompromisse bei Ruhe und Wohnqualität.

Ein zusätzlicher Vorteil:

Zur Wohnung gehört ein **Garagenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus** – Kaufpreis € **50.000**. In dieser Lage eine absolute Rarität.

**Für alle, die mehr wollen als nur Quadratmeter – diese Wohnung bietet Lifestyle, Qualität und Komfort.**

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap