

**Erstbezug nach Sanierung – Studio-Apartment mit Balkon
im 3. Liftstock eines gepflegten Altbaus, gewerbliche und
touristische Nutzung zulässig**



VON ALTEN

Objektnummer: 8425/157

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 202,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,42
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	69,68 €
USt.:	8,77 €

Infos zu Preis:

BK + RL Insgesamt Brutto EUR 133,68

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

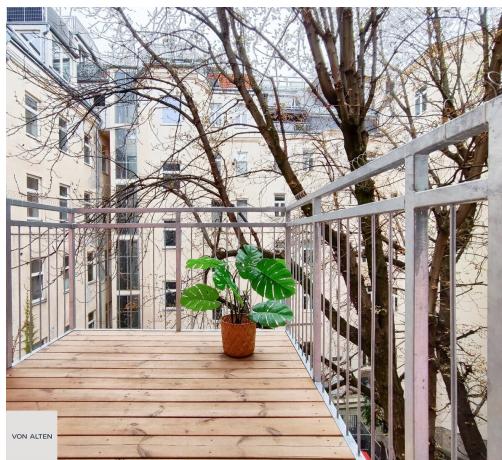
Ihr Ansprechpartner



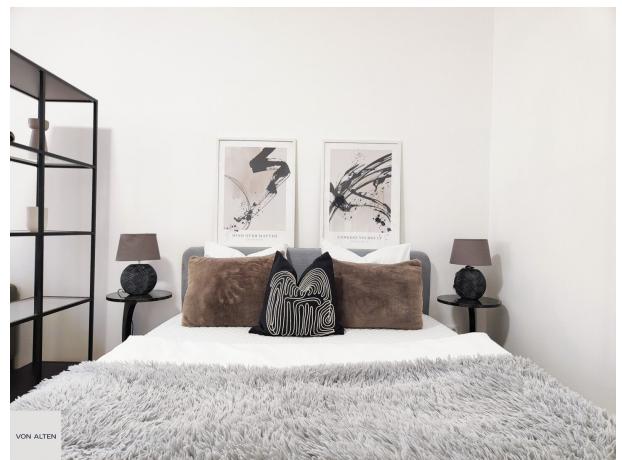
Lucie von Alten



VON ALLEN



VON ALLEN



VON ALLEN





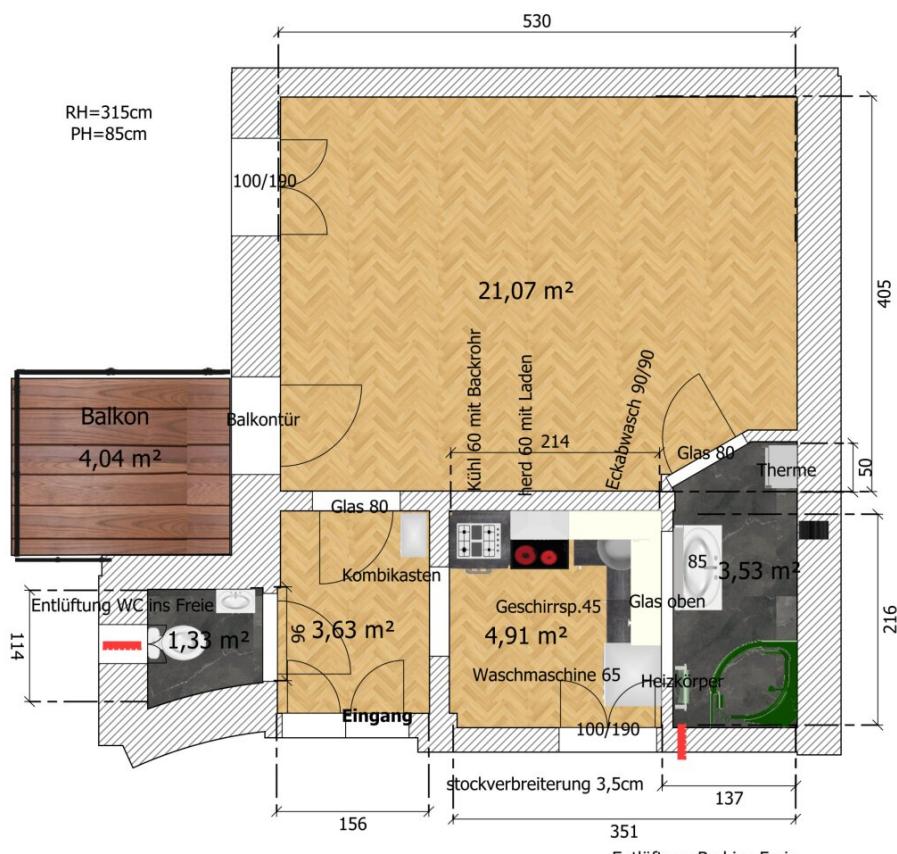
VON ALTEN



VON ALTEN



VON ALTEN



VON ALTEN



Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1909
- + ca. 35 m²
- + 3. Liftstock
- + 1 Zimmer zzgl. Balkon
- + Parkettböden
- + Kellerabteil
- + saniert, gepflegter Altbau
- + ruhige Lage: Gute Parkplatzsituation und dennoch zentrale Anbindung
- + freundliches Straßenbild mit Baumbestand

Die Wohnung

Diese im **Juli 2025 vollständig sanierte Wohnung** liegt in einer **begrünten Straße** und verfügt über eine Wohnfläche von rund **35 m²**.

Vom **Vorzimmer** aus gelangen Sie direkt in das **Badezimmer**, während die **separate Toilette** ebenfalls vom Eingangsbereich erreichbar ist. Das Entrée führt zudem in die **Küche**, die mit einer **Einbauküche** sowie einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist, und weiter in das **Schlafzimmer**. Im gesamten Wohnbereich wurde **Parkettboden** verlegt.

Eine **verglaste Tür** verbindet das Schlafzimmer mit dem **Balkon** und sorgt gleichzeitig für ein helles und freundliches Wohnumbiente.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Lage

Die Wohnung liegt im lebendigen **Wiener Stadtteil Margareten**, einem zentralen und beliebten Wohnbezirk mit hervorragender Anbindung und **Infrastruktur**. **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants** sowie **Schulen** und **Kindergärten** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Durch die aktuell im Bau befindliche **U2-Verlängerung** entsteht in den nächsten Jahren die **U-Bahn-Station Reinprechtsdorfer Straße** (Siebenbrunnengasse 41-43: Aufzüge und Stiegenaufgang). Neben dem erhöhten Komfort kann dadurch auch von einer weiteren Aufwertung der Lage ausgegangen werden.

Für Freizeitaktivitäten im Grünen bieten sich der nahegelegene Waldmüllerpark und der Alois-Drasche-Park an.

Öffentliche Anbindung

- **Bushaltestelle:**

- Fendigasse: ca. 80 m

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Matzleinsdorfer Platz: ca. 400 m (Linien 1, 6, 18, 62, WLB, S-Bahn, 14A, zukünftige U2-Station)

- **U-Bahn-Station:**

- Südtiroler Platz: ca. 1,6 km (U1)
 - Zukünftige Station: Reinprechtsdorfer Straße: ca. 300 m (U2)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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