

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



**Objektnummer: 8425/157**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 202,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,42
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	69,68 €
<b>USt.:</b>	8,77 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK + RL Insgesamt Brutto EUR 133,68

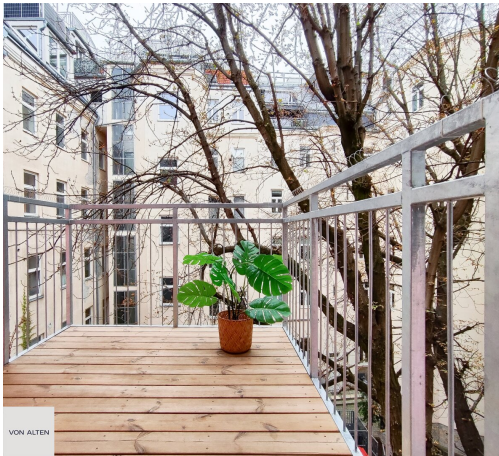
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



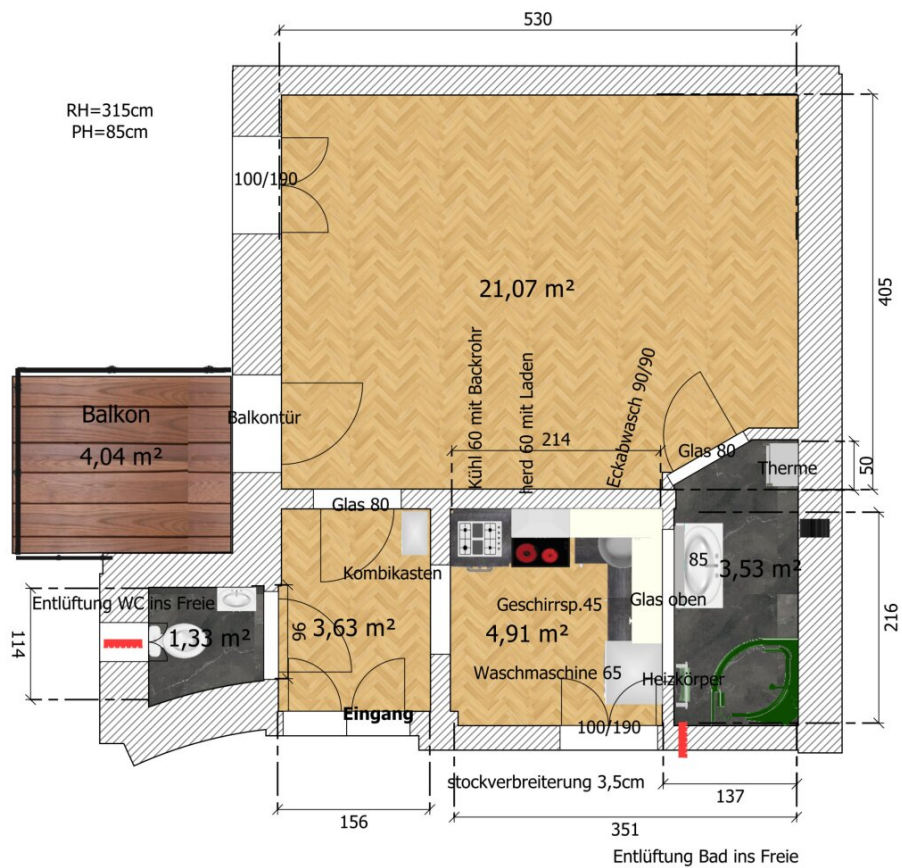
**Lucie von Alten**





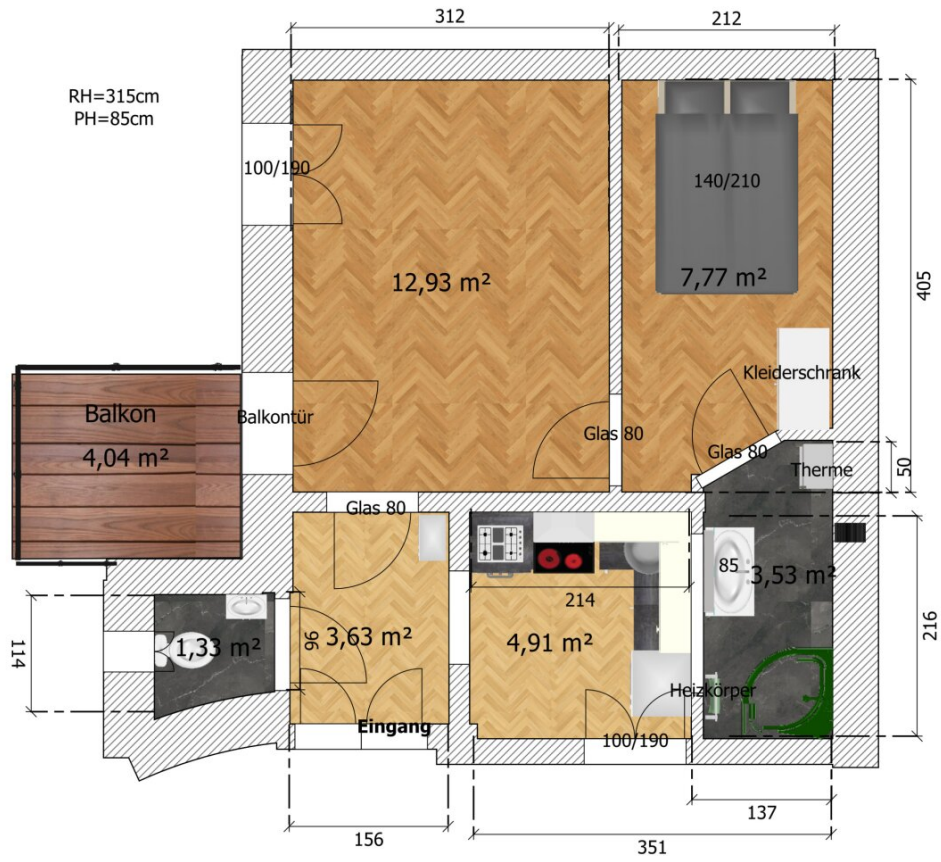






VON ALTEN





VON ALTEN

# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1909
- + ca. 35 m<sup>2</sup>
- + 3. Liftstock
- + 1 Zimmer zzgl. Balkon
- + Parkettböden
- + Kellerabteil
- + sanierter, 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 **begrüntem Straße** und verfügt über eine Wohnfläche von rund **35 m<sup>2</sup>**.

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 Wohnambiente.

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