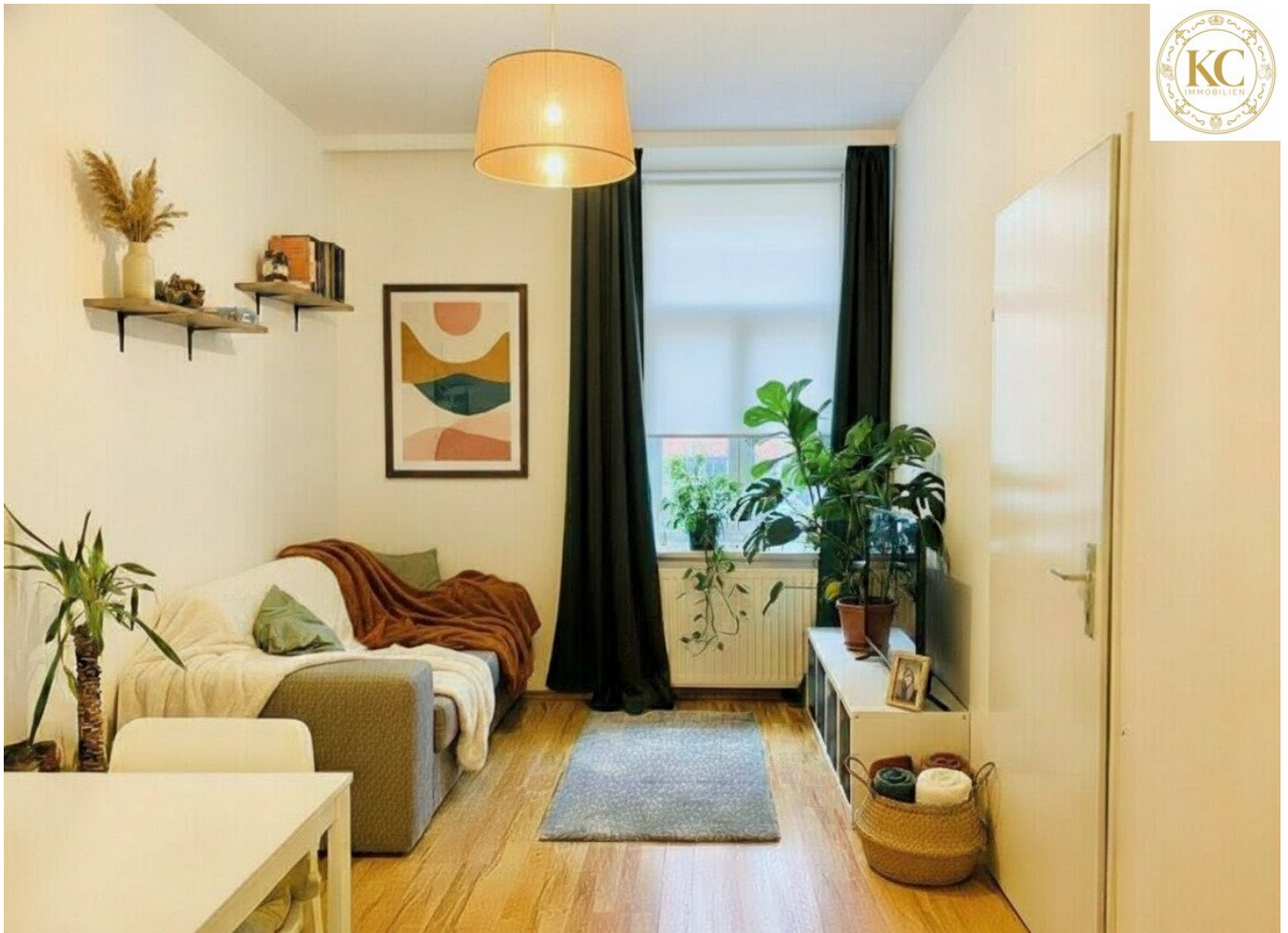


Ihre Kinder studieren in Wien? – Die perfekte Wohnung dafür!



Objektnummer: 1963/68

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1897
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 114,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	112,64 €
USt.:	11,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

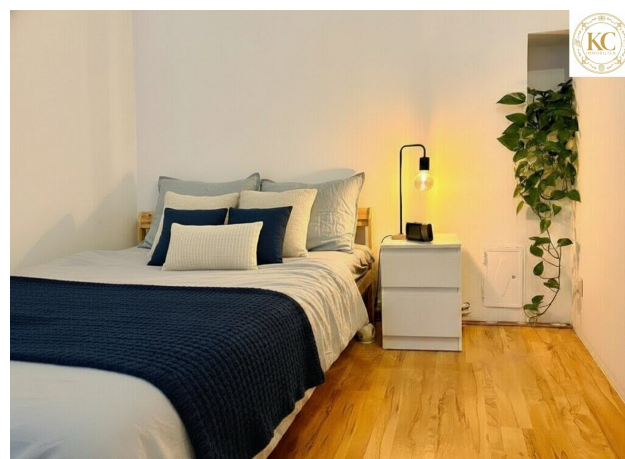
Ihr Ansprechpartner



Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien
Liechtensteinstraße 58/18
1090 Wien









Objektbeschreibung

Diese clever geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m² ist die ideale Lösung für **Studierende, 2er-WG-Konstellationen** oder **Alleinerziehende** mit Kind. Drei **separat begehbare Zimmer** bieten maximale Flexibilität und Privatsphäre – perfekt für gemeinsames Wohnen oder Wohnen & Arbeiten.

Warum ideal für WG & Alleinerziehende?

- Für WGs: **getrennt begehbare Zimmer**, Rückzugsorte für alle
- Für Alleinerziehende: **Schlafzimmer + Kinderzimmer** sowie ein helles Wohnzimmer als Familienmittelpunkt
- Für Studierende: praktische **Uni-Anbindung** & ruhige Wohnlage

Durchdachter Grundriss mit zentraler Küche

Im Zentrum der Wohnung befindet sich die **Küche mit kleiner Bar** – ideal für gemeinsames Frühstück oder kurze Gespräche im Alltag. Direkt anschließend befindet sich das **Wohnzimmer**, das **ausreichend Platz** für einen Esstisch bietet. Küche und Wohnbereich funktionieren offen und kommunikativ, können aber bei Bedarf getrennt werden.

Vom Wohnzimmer gelangt man in eines der beiden Schlafzimmer. Das zweite Schlafzimmer ist **ruhig zum Innenhof** ausgerichtet.

Das **Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne** und Platz für die Waschmaschine. Das WC ist separat mit Fenster zum Hof.

Auch für Anleger attraktiv:

Die Wohnung ist derzeit **befristet bis September 2026 vermietet** – ideal für Anleger dank **stabiler Mieteinnahmen**. Details zur Vermietung können dem Exposé entnommen werden.

Ruhig wohnen – zentral leben

Die Wohnung befindet sich in einer **verkehrsarmen Straße**, die wie eine Sackgasse zum **Siebenbrunnenplatz** führt, weshalb die Lage trotz des urbanen Umfelds angenehm ruhig ist.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Bäckerei
- Supermärkte & Lebensmittelläden
- Cafés & Restaurants

Top angebunden:

Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahn-Stationen Pilgramgasse oder Margaretengürtel sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch **Hauptbahnhof und Südbahn** sind schnell erreichbar – perfekt für Pendler oder Wochenendheimfahrten.

Fazit:

Eine **smart aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung** in zentraler Ruhelage – ideal für **Studierende, WGs, Alleinerziehende** und **Anleger**, die flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap