

## Flexibles Raumwunder zum attraktiven Preis



**Objektnummer: 1963/68**

**Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,06
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,64 €
<b>USt.:</b>	11,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

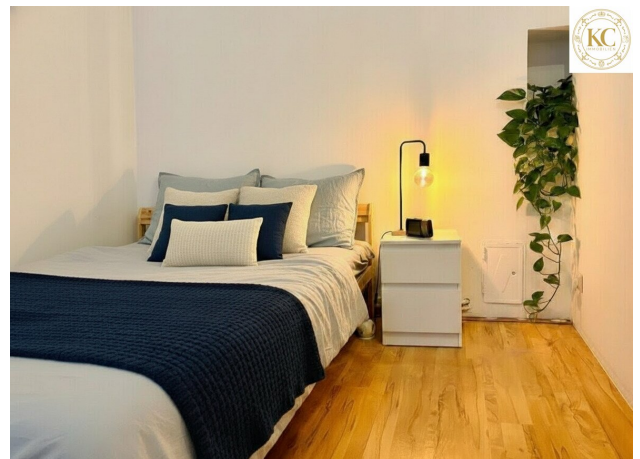
## Ihr Ansprechpartner



**Katja Cruz**

Katja Cruz Immobilien  
Liechtensteinstraße 58/18  
1090 Wien









# Objektbeschreibung

## Flexibles Raumwunder zum attraktiven Preis

Ob für Singles, als WG, für Kleinfamilien, Alleinerziehende oder als Anlageobjekt: Diese Wohnung mit **2 Zimmern plus Kabinett** überzeugt durch ihre vielseitige Nutzbarkeit und ein besonders attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis.

## Durchdachter Grundriss mit kommunikativer Mitte

Im Zentrum der Wohnung befindet sich die Küche mit kleiner Bar – ein idealer Treffpunkt im Alltag. Direkt anschließend liegt das Wohnzimmer mit Platz für einen Essbereich und eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Schlafzimmer und Kabinett – aktuell auch als Schlafzimmer bzw. Büro genutzt – sind jeweils separat begehbar und bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Den exakten Grundriss finden Sie im Exposé.

## Vielseitig nutzbar

Das zusätzliche Kabinett erweitert die Möglichkeiten erheblich und eignet sich perfekt als zweites Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Gemeinsam mit den beiden Hauptzimmern entsteht eine flexible Raumstruktur für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

## Ruhig wohnen

Die Lage in einer verkehrsarmen Straße nahe Siebenbrunnenplatz bietet angenehme Ruhe bei gleichzeitig urbaner Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Gute Anbindung

Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahn-Stationen Pilgramgasse und Margaretengürtel sind rasch erreichbar. Auch der Hauptbahnhof und die Südbahn sind gut angebunden.

## Auch für Anleger attraktiv:

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

## Fazit

Eine smart geschnittene Wohnung mit vielseitigem Nutzungspotenzial – ideal für Eigennutzer und Anleger. Eine günstige Gelegenheit in guter Lage.

**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