

**NEUER PREIS - 255.000,-- € für eine 63 m² große 2 Zimmer
Wohnung in ausgezeichneter Lage**



Objektnummer: 5387/7906

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Nutzfläche:	63,00 m ²
Gesamtfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 149,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	125,53 €
USt.:	12,55 €

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

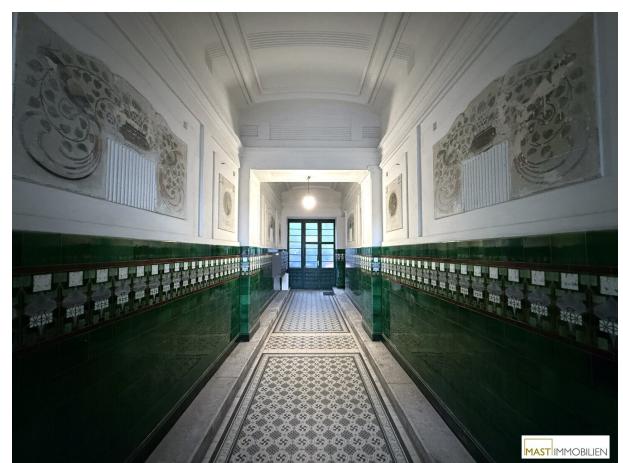
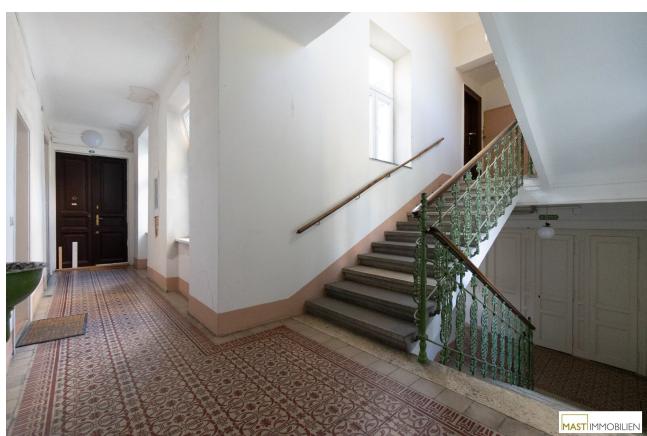
MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien

T +43 676 342 77 18

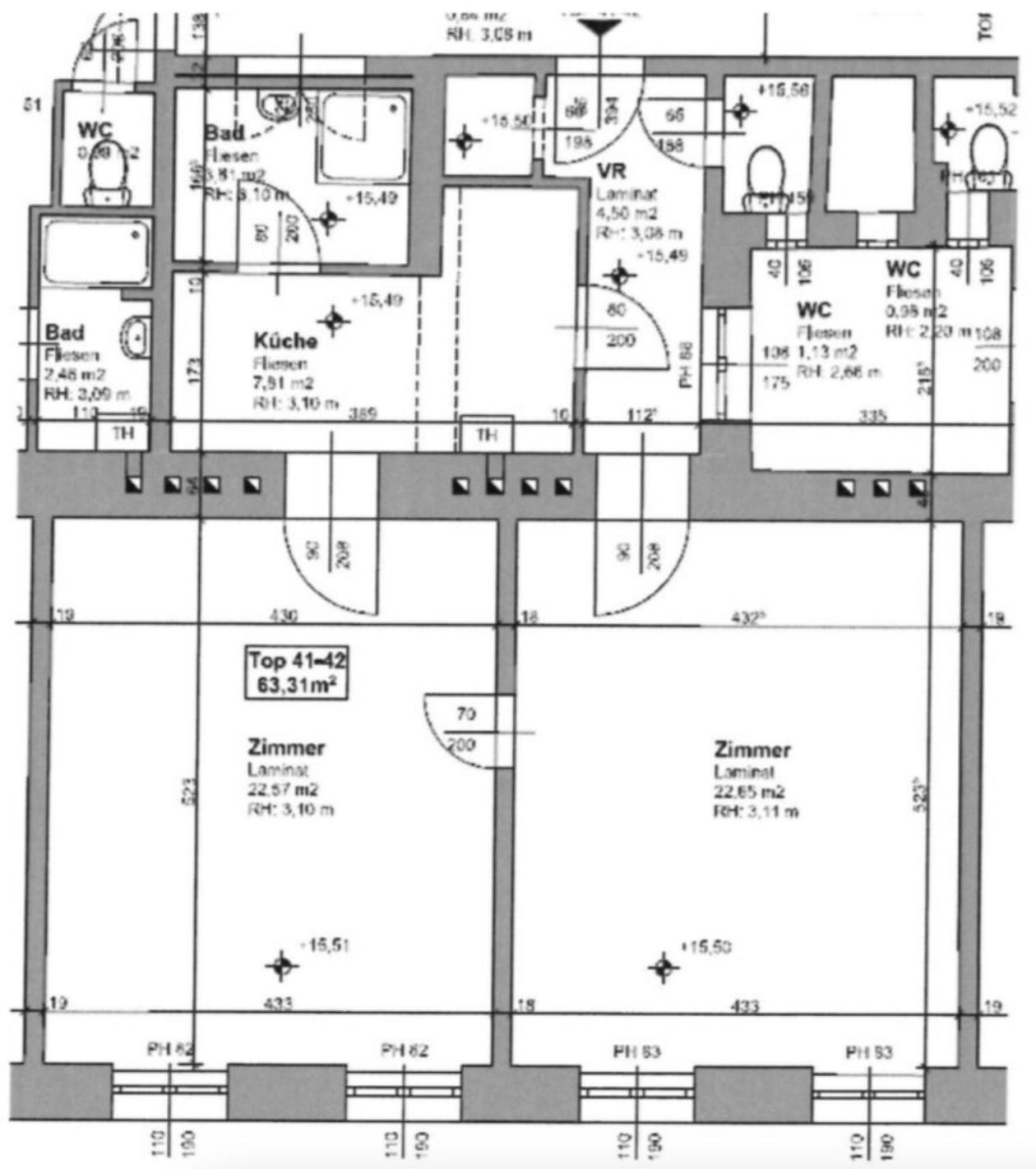
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese ca. 63 m² große Altbauwohnung befindet sich im 3. Stock eines klassischen Wiener Zinshauses (ohne Lift) und vereint die zeitlose Eleganz des Altbau mit einer optimalen Raumauflteilung und absoluter Ruhe mitten in der Stadt Wien.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man den besonderen Charakter:

Hohe Decken, klassische Raumproportionen und ein Grundriss, der sowohl funktional als auch wohnlich ist. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Schlafzimmer, das durch seine Größe und Helligkeit beeindruckt und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung ist aktuell bewohnbar und bietet bereits jetzt eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit ein paar kosmetischen Eingriffen lässt sich hier jedoch eine echte Wohlfühlwohne gestalten – ideal für Eigennutzer mit Sinn für Stil oder als charmante Stadtwohnung mit Aufwertungspotenzial.

Die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Trotz der ruhigen Ausrichtung genießen Sie alle Vorteile einer ausgezeichneten Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Highlights im Überblick:

- ca. 63 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer mit perfekter Raumauflteilung
- Kunststofffenster aus dem Jahr 2011/2012 mit Oberlichte
- sep. WC
- großzügiges Schlafzimmer
- klassischer Wiener Altbau mit Flair
- absolute Ruhelage im 3. Stock (ohne Lift)
- bewohnbar, jedoch mit Potenzial zur stilvollen Modernisierung
- hervorragende Lage mit bester Anbindung und Infrastruktur

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel für Liebhaber des Wiener Altbau, die ihre persönliche

Note einbringen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin unter **0676 - 342 77 18** oder
md@mast-immo.at

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- *Grunderwerbssteuer: 3,5%*
- *Eintragungsgebühr: 1,1%*
- *Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.*
- *KV & Notar: ca. 1,5% zzgl. MwSt.*

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 <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 <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap