

## **Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Stil und Charme | kernsaniert!!**



  
**HÖSCH  
IMMOBILIEN**

**Objektnummer: 7398/1267**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 191,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,55 €
<b>USt.:</b>	12,26 €

## Ihr Ansprechpartner



### David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +436603791759

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







# Objektbeschreibung

Diese kernsanierte, helle 3-Zimmer-Wohnung eines gepflegten Mehrparteienhauses vereint **modernes Wohngefühl** mit durchdachter Raumaufteilung.

Mit einer Wohnfläche von **ca. 62 m<sup>2</sup>** bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das **Wohnzimmer** bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Die **großzügige Wohnküche** ist ideal für gemeinsame Kochabende, während die Schlafzimmer ruhige Rückzugsorte bieten. Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum, und das **separate WC** sowie das **moderne Badezimmer** mit eleganten Armaturen erhöhen den Wohnkomfort.

**Hochwertiger Parkettboden** und **sorgfältig ausgewählte Materialien** runden das durchgehend hochwertige Wohnkonzept ab. Besonders stimmungsvoll wirken die **indirekt beleuchteten LED-Decken** im Vorzimmer, Wohnzimmer und Badezimmer, die ein angenehmes, modernes Ambiente schaffen.

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung in der **Zentagasse** befindet sich in einem **lebendigen, urbanen Teil von Margareten**, einem der begehrtesten Bezirke Wiens. Die Umgebung vereint Charme, Ruhe und gleichzeitig **hervorragende Anbindung**: Fußläufig erreichen Sie zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und Boutiquen, die dem Viertel seinen lebendigen Charakter verleihen. Supermärkte wie SPAR und BILLA sind nur wenige Schritte entfernt und machen den Alltag besonders bequem.

Für Familien sind **Kindergärten**, **Schulen** und **Ärzte** in unmittelbarer Nähe, sodass alle wichtigen Einrichtungen leicht erreichbar sind. Das nahe gelegene **Franziskus Spital** sorgt zusätzlich für Sicherheit und medizinische Versorgung direkt vor Ort.

**Die Verkehrsanbindung ist erstklassig**: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahnstation **U4 Pilgramgasse** ermöglichen schnelle Verbindungen in die Innenstadt und zu anderen Bezirken. Gleichzeitig laden **Grünflächen**, kleine Parks und Plätze in der Umgebung zu Erholung, Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Dank dieser Kombination aus urbanem Flair, hervorragender Infrastruktur und Ruhe ist die Zentagasse ein idealer Standort für modernes, komfortables Wohnen in Wien.

## **HINWEIS:**

*Die gegenständliche Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung. Die beigefügten Fotos zeigen eine bereits sanierte und veräußerte Wohnung des selben Immobilienentwicklers und dienen zur Veranschaulichung des vorgesehenen Sanierungsstandards.*

**Kaufpreis:** € 309.000,--

**Erfolgshonorar:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Herr David Hösch** gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap