

**Design trifft Lage – Erstbezug nach Kernsanierung –
Exklusive Wohnung nahe bester Infrastruktur**



Objektnummer: 8259

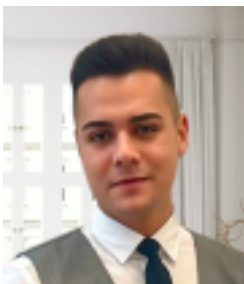
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1975
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,15 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,01 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	348,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

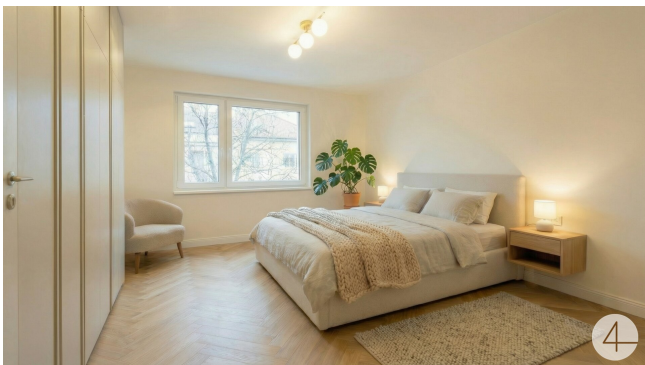
Ihr Ansprechpartner



Kevin Krammer

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71





Objektbeschreibung

TRAUMLAGE -Eigentumswohnung im 6. Liftstock – 1050 Wien

Umgeben von bester Verkehrsanbindung und Infrastruktur?

Dann haben wir die passende Wohnung für SIE!

60-m²-Wohnung mit außergewöhnlicher Großzügigkeit durch optimale Planung

Diese wunderschön sanierte 2-Zimmer-Wohnung verbindet stilvolle Ausstattung mit perfekter innerstädtischer Lage. Ideal für Eigennutzer, Singles, Paare oder Anleger!

Kurzinformation für eilige Leser

- **2 Zimmer** – Schlafzimmer, Wohnzimmer
- **Separate Küche** inkl. Geräte
- **Badezimmer mit Dusche, WC extra**
- **Vorraum**
- **6. Stock** mit **Personenaufzug**
- **Sat-TV**
- **Gasheizung**

Ausstattung – hochwertig & modern

- **Weitzer Echtholzparkett Eiche**, verlegt als „**französischer Fischgrät**“
- **60 x 60 cm Feinsteinzeugfliesen** in elegantem Grau

- Großzügige **Duschtasse 90 x 110 cm** mit Glaswand
- **Grohe Regendusche, Laufen Hängetoilette**, moderner **Waschtisch mit Unterbau**
- Design-Eyecatcher: **Metro-Designerfliesen** in Grün/Blau an der Dusch- und WC-Rückwand
- **Komplett neue Elektrik** inkl. Elektrobefund
- **Neue Wasserinstallationen**
- **Neue Sicherheitseingangstür RC2**
- **Neue weiße Innentüren & Zargen**

Lage – urban, perfekt angebunden, lebenswert

U2 Station: <https://www.wienerlinien.at/u2xu5/stationen/reinprechtsdorfer-strasse>

Die Wohnung befindet sich in einem der beliebtesten Bezirke Wiens.

Beste Infrastruktur, schnelle Öffi-Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Parks sind in unmittelbarer Umgebung.

Besichtigung & Fertigstellung

Besichtigungen sind **bereits während der Bauphase** möglich.

Fertigstellung & Bezugsbereit: Ende Jänner 2026

Raumaufteilung:

Vorraum, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum, Schlafzimmer

Heizung:

Beheizt wird diese Wohnung mittels zentralen Gas- Brennwertgerät

Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese traumhafte Wohnung in 1050 Wien. Hier erwartet Sie ein modernes, komfortables Wohnen in einer der schönsten Städte Europas. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.