

**Lichtdurchflutete, großzügige 2-Zimmer-City-Wohnung –
vollsanziert, einladend & viele Extras**



Objektnummer: 1855/79

Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,80 m ²
Nutzfläche:	54,80 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,33
Gesamtmiete	1.029,00 €
Kaltmiete (netto)	843,00 €
Kaltmiete	1.012,09 €
Betriebskosten:	169,09 €
USt.:	16,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

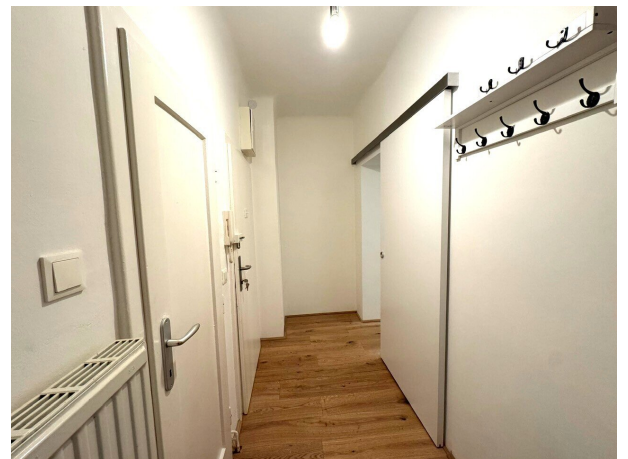
Mag. iur. Diana Voskov

Mag. iur. Diana Voskov
Rosensteingasse 10 / Top 3
1170 Wien

T +436505423337
H +436505423337

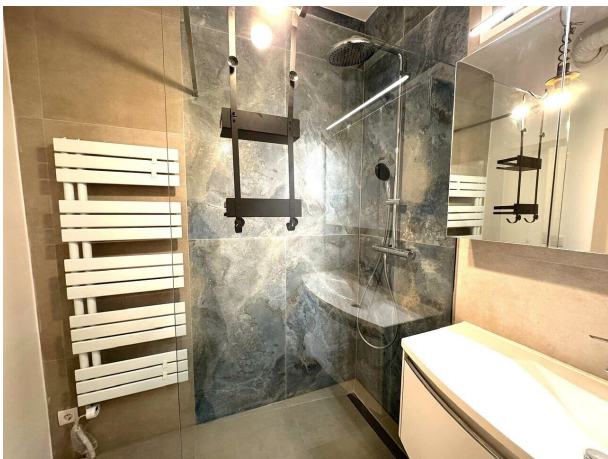
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

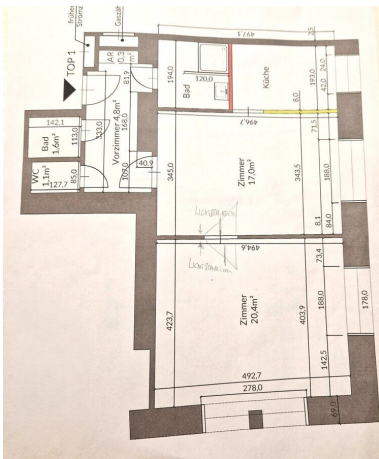












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In der Zentagasse erwartet Sie eine vollsanierte, helle und einladende 2-Zimmer-Wohnung, die durch ihre gemütliche Atmosphäre und ihre durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Die Erdgeschosswohnung ist dank ihrer großzügigen Fensterflächen angenehm lichtdurchflutet und bietet einen klar strukturierten Grundriss, der ideal auf modernes Stadtleben abgestimmt ist.

Wohn- & Schlafbereich(e)

Der offene Wohnküchenbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz zum Kochen, Wohnen und Entspannen. Die elegante, vollausgestattete Küche fügt sich harmonisch ein und sorgt gemeinsam mit dem hochwertigen, geölten Eichenparkett für ein modernes und zugleich warmes Wohngefühl. Die **Raumhöhe von rund 2,70 m** verstärkt das großzügige Ambiente zusätzlich.

Das helle Schlafzimmer überzeugt durch beidseitige Fensterfronten und lässt sich bei Bedarf flexibel in zwei Bereiche teilen – ideal für Home-Office, Ankleide oder einen zusätzlichen Rückzugsort. Die Nassräume sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und runden das stilvolle Gesamtbild ab.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert und präsentiert sich sofort bezugsfertig. Das möblierte Badezimmer mit Fußbodenheizung, Dusche und Walk-In-Bereich sorgt für zusätzlichen Komfort; eine Oberlichte ermöglicht zusätzlich angenehmes Tageslicht und schafft eine freundliche Atmosphäre. Ein separates WC, ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie die gedämmte Kellerdecke für gute Isolation runden die Ausstattung ab. Die Wohnung wird provisionsfrei angeboten.

Highlights

- Frisch sanierte Wohnung – sofort bezugsfertig
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Möbliertes Bad mit Dusche und zusätzlicher Walk-In-Duschzone
- Moderner Wohnküchenbereich mit neuer, eleganter Küche
- Großzügiges Schlafzimmer, bei Bedarf flexibel teilbar

- Separates WC
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- Gedämmte Kellerdecke für gute Isolation und ein angenehmes Raumklima
- Begrünter, ruhiger Innenhof als angenehmer Rückzugsort

Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer bestens angebundenen, urbanen Lage und bietet hervorragende Anbindung und kurze Wege im Alltag:

- **U4-Station Pilgramgasse:** ca. 8 Gehminuten
- **Straßenbahnlinien 1 und 62:** ca. 5 Minuten
- **Buslinien 12A, 13A, 14A, 59A:** ca. 3–5 Minuten
- **EUROSPAR Zentagasse:** ca. 2 Minuten
- **Weitere Supermärkte, Bäckereien, Drogerien:** 3–6 Minuten
- **Postfiliale Jahngasse 35–37:** ca. 6 Minuten
- **Apotheken, Trafiken, Cafés und Restaurants:** 2–7 Minuten

Besonderes Highlight

Der begrünte, ruhige Innenhof des Hauses bietet eine kleine grüne Oase und damit eine angenehme Rückzugsmöglichkeit – ein wohltuender Kontrast zum urbanen Umfeld. Zusätzlich stehen ein Fahrradabstellraum sowie eine Waschküche zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung und runden das Angebot stimmig ab.

Fazit

Eine gemütliche, lichtdurchflutete und gut geschnittene Wohnung in hervorragender, zentraler Lage – ideal für Singles, Paare oder alle, die urbanes Wohnen mit einem ruhigen Rückzugsbereich verbinden möchten. Provisionsfrei und frisch saniert – ein einladendes Zuhause mit angenehmem Wohnklima.

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://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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