

**LICHT, LUFT & LEBENSQUALITÄT –
4-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA IN RUHIGER
STADT LAGE (1050) ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618686

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,52 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,41
Kaufpreis:	695.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.023,02 €
Betriebskosten:	220,40 €
USt.:	28,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luka Milivojevic

IMMO-GITH GmbH
Franz-Josef-Straße 5 / DG







IMMO GITH



IMMO GITH



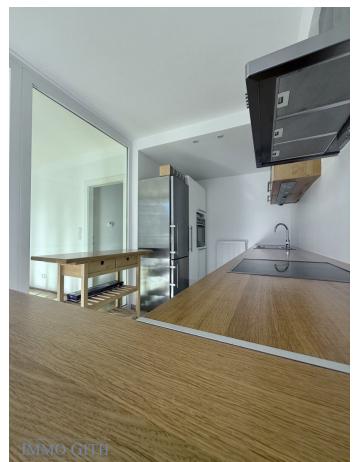
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH

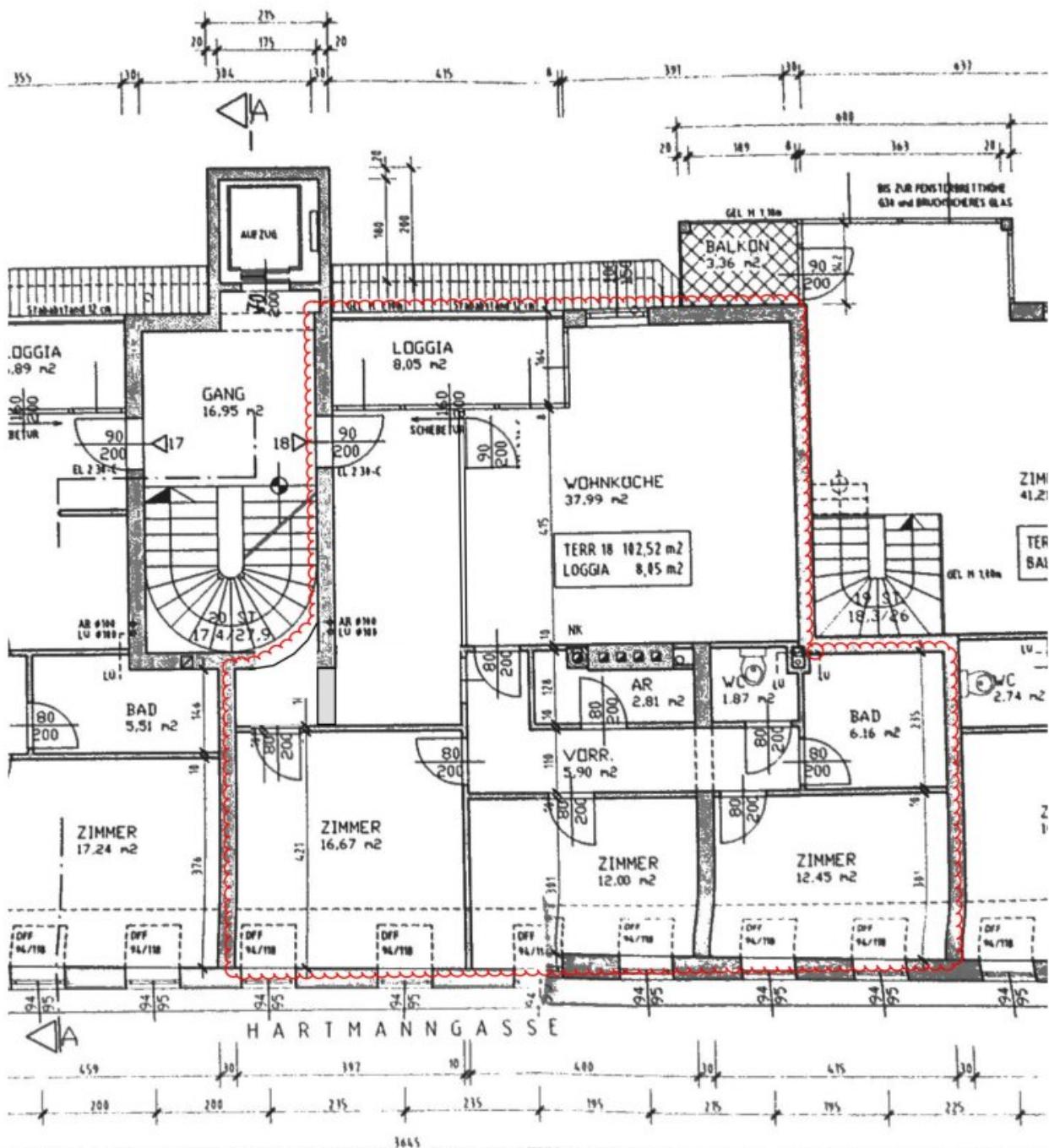


IMMO GITH



IMMO GITH

1. DACHGESCHOSS



IMMO GITH

Objektbeschreibung

LICHT, LUFT & LEBENSQUALITÄT – 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA IN RUHIGER STADTLAGE (1050) ZU KAUFEN!

Diese Wohnung im ersten Dachgeschoss eines gepflegten Hauses in Wien-Margareten vereint Licht, Raum und Stil auf beeindruckende Weise.

Auf rund **103 m² Wohnfläche** entsteht ein großzügiges, modernes Wohngefühl mit der Helligkeit und Atmosphäre einer klassischen Dachgeschosswohnung – **hell, offen und behaglich zugleich**.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige **Wohnküche**, die sich stilvoll zum Wohnzimmer öffnet. Bei Bedarf lässt sie sich durch Glasfronten abtrennen – ideal für flexibles Wohnen. Von hier aus gelangt man auf die ca. **8 m² große Loggia**, die ruhig zum Innenhof ausgerichtet ist – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Drei zentral begehbarer Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das Badezimmer verfügt über **Badewanne und Dusche**, das separate WC über ein Handwaschbecken. Ein **begehbarer Kleiderschrank**, ein **Abstellraum** sowie ein **Kellerabteil im Gewölbekeller** sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Hochwertige Materialien wie **Eiche-Vollholzparkett**, eine **vollausgestattete Markenküche** und ein **Waschmaschinenanschluss** bieten modernen Wohnkomfort. Der **Lift wurde 2023 erneuert**, im Haus steht außerdem ein **Fahrradraum** zur Verfügung.

Ein **eigener Stellplatz im Innenhof** sorgt für bequemes und sicheres Parken direkt beim Haus – ein echtes Plus in Wien.

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- ca. 103 m² Wohnfläche + ca. 8 m² Loggia
- Erstes Dachgeschoss – hell, offen, mit Dachgeschoss-Charakter
- Ost-West-Ausrichtung mit viel Tageslicht
- Großzügige Wohnküche mit Glasfronten – offen oder abtrennbar
- Terrassenzugang von Küche und Wohnzimmer

- Drei zentral begehbarer Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Begehbarer Kleiderschrank / Garderobe
- Abstellraum + Kellerabteil im Gewölbekeller
- Eiche-Vollholzparkett, Markenküche, Waschmaschinenanschluss
- Lift (Erneuerung 2023)
- Fahrradraum im Haus
- **Eigener Stellplatz im Innenhof**

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Einbahnstraße im Herzen von Margareten** – zentral, urban und dennoch entspannt. Die Anbindung ist ausgezeichnet: **U4 Margretengürtel, Straßenbahnlinien 6 und 18 sowie Bus 59A** sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Apotheken, Ärzte und Schulen liegen im Nahbereich. Der **Naschmarkt**, das **Schlossquadrat** und der **Margaretenplatz** sind ebenfalls schnell erreichbar. Kurze Wege führen sowohl in die Innenstadt als auch nach Schönbrunn.

KOSTEN

- **Kaufpreis: € 695.000,-**
- **Stellplatz im Freien: € 25.000,-**
- **Vermittlungshonorar:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten 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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap