

**1050 Margarethen | Großzügiger Grundriss mit Loggia – 3 Zimmer inkl. Kabinett | ca. 82 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 8485/68**

**Eine Immobilie von SR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	81,84 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.336,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.202,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,91 €
<b>Heizkosten:</b>	107,63 €
<b>USt.:</b>	26,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sara Rexhepi**

SR Immobilien  
Kratzlgasse 3/1/37  
1190 Wien

T +43 676 6008063?











# Objektbeschreibung

## Urbanes Wohnen in Margarethen – gepflegte Wohnung mit Loggia, maßgefertigten Einbauten & idealer Homeoffice-Option

In begehrter Lage des 5. Bezirks, **Am Hundsturm 2–4**, präsentiert sich diese Wohnung als stilvoller, äußerst gepflegter Rückzugsort in der Stadt. Die Einheit verfügt über eine **Nutzfläche von rund 82 m<sup>2</sup> (ca. 81,84 m<sup>2</sup>)** sowie eine **Loggia mit ca. 4 m<sup>2</sup>** – perfekt für entspannte Momente im Freien.

Die Raumstruktur überzeugt durch Funktionalität und Wohnqualität: Ein großzügiger Wohnbereich, **Schlafzimmer** sowie ein **Kabinett** (ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer) bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die **Wohnküche** rundet das stimmige Raumkonzept ab. Eine **untergeordnete Nutzung als eigenes Büro** ist – bei überwiegender Wohnnutzung – möglich und eignet sich ideal für Homeoffice **ohne Parteienverkehr**.

Ein echtes Qualitätsmerkmal sind die **maßgefertigten Einbaumöbel** (u. a. im Kinderzimmer sowie ein mehrteiliger Einbauschrank im Flur), die Stauraum schaffen und das Gesamtbild ruhig und hochwertig halten.

Die Küche ist mit funktionalen Geräten ausgestattet (u. a. **Geschirrspüler, Glaskeramikherd/Backofen, Kühlschrank (Marke Bosch), Dunstabzugshaube, Mikrowelle**). Beheizung und Warmwasser erfolgen komfortabel über die **Zentralheizung** des Hauses.

Auch das Haus bietet praktische Infrastruktur wie **Lift, Waschküche** sowie Abstellmöglichkeiten für **Fahrräder und Kinderwägen**.

Gerne präsentierte ich Ihnen diese Wohnung persönlich im Rahmen eines Besichtigungstermins. Für eine Terminvereinbarung freue ich mich über Ihre Anfrage – bitte senden Sie mir kurz Ihre Kontaktdaten (Name, Telefonnummer).

**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://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

## **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