

## **ALTBAU 3-Zimmer-Wohnung in 1050 Wien – Vollsaniert, zentral und stilvoll!**



**Objektnummer: 7939/2300162567**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedner Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1911
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 88,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	95,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

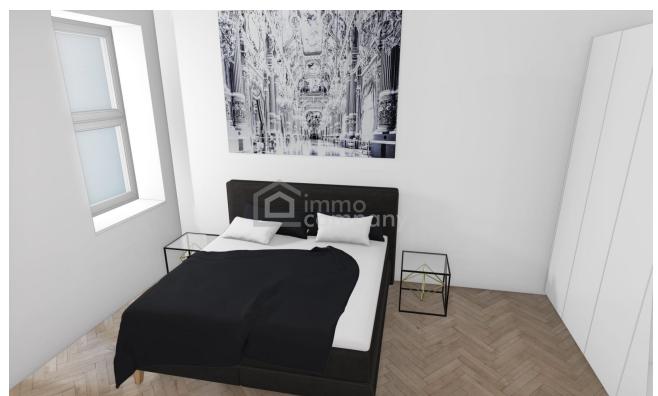
## Ihr Ansprechpartner

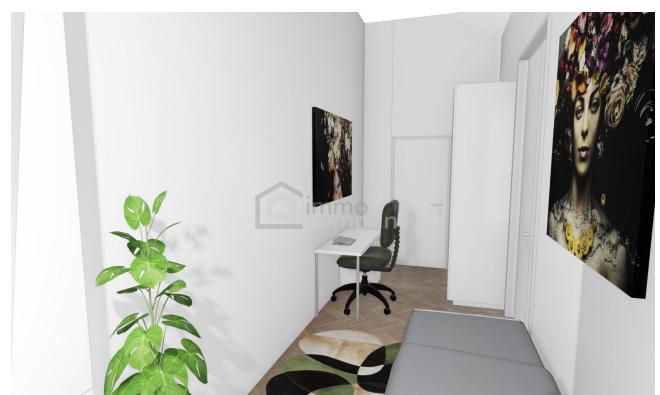
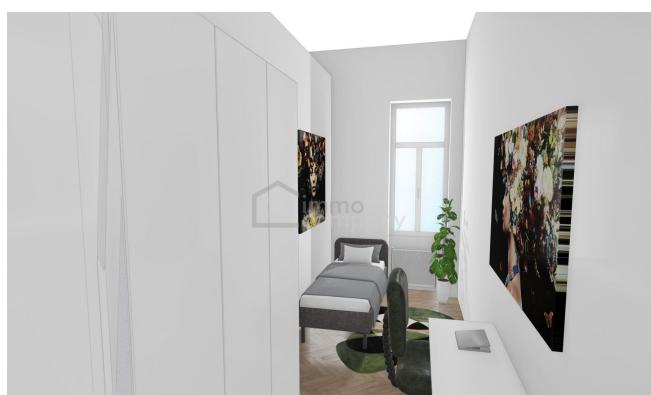


**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769









**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmhäuser, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1050 Wien! Diese wunderschöne, vollsanierter Wohnung mit einer Fläche von 66,48 m<sup>2</sup> wird im April **2026 fertiggestellt** und bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch die perfekte Lage in einer der lebhaftesten und charmantesten Gegenden der Stadt.

Mit einem Kaufpreis von nur 485.000,00 € haben Sie die Möglichkeit, in eine lichtdurchflutete und ruhige Wohnung einzuziehen, die Ihnen mit drei einladenden Zimmern viel Raum für individuelle Gestaltung und Komfort bietet. Die stilvollen Flügeltüren und die hochwertigen Parkettböden verleihen der Wohnung eine elegante Atmosphäre und sorgen für ein behagliches Wohngefühl.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: Raumhöhe 4,70 m

- Vorraum
- Badezimmer mit Fenster und Dusche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (darüber entsteht eine Ablagefläche)
- WC mit Fenster und Waschbecken
- Zimmer mit Kochgelegenheit 13,73 m<sup>2</sup> (Anschlüsse vorhanden)
- Zimmer 11,62 m<sup>2</sup>
- Zimmer 20,02 m<sup>2</sup>
- Zimmer 10,25 m<sup>2</sup>
- Balkon 6,46 m<sup>2</sup>

Optional auf Wunsch gegen Aufpreis möglich:

- Ablagefläche über dem Badezimmer
- Küche
- Aussenrollläden
- Badezimmersmöbel/Waschbecken

Sie genießen die Vorteile einer modernen Gas-Zentralheizung und Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und Thermoisolierung, die nicht nur für eine hervorragende Energieeffizienz sorgen, sondern auch für eine angenehme Geräuschkühlung. Hier können Sie sich rundum wohlfühlen und die Vorzüge eines zeitgemäßen Lebensstils auskosten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Egal, ob Sie mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn unterwegs sind – Sie erreichen alle wichtigen Ziele in kürzester Zeit. Auch der Bahnhof ist nur einen Steinwurf entfernt, was Ihnen eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz bietet. Für Pendler und Stadtentdecker ist diese Lage einfach ideal.

Doch nicht nur die Anbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begeht: Von Arztpraxen über Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser bis hin zu Schulen, Kindergärten und Universitäten. Hier sind Sie bestens versorgt und können sich auf eine hervorragende Infrastruktur verlassen. Zudem gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, die Ihnen den Alltag erleichtern.

Die Umgebung dieser Wohnung ist geprägt von einer lebendigen Nachbarschaft, in der sich Tradition und modernes Leben harmonisch verbinden. Genießen Sie die Vielfalt von Cafés, Restaurants und Kulturangeboten, die nur darauf warten, von Ihnen entdeckt zu werden.

Finden Sie Ihr neues Zuhause in dieser traumhaften Wohnung in 1050 Wien! Lassen Sie sich

von der Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und einem hervorragenden Lebensumfeld begeistern.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap