

ERSTBEZUG nach Sanierung: Charmante Garçonnière mit Loggia im Herzen von Margareten



Objektnummer: 6460/329

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,73 m ²
Nutzfläche:	41,14 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Gesamtmiete	863,94 €
Kaltmiete (netto)	584,81 €
Kaltmiete	751,43 €
Betriebskosten:	121,34 €
Heizkosten:	34,92 €
USt.:	77,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

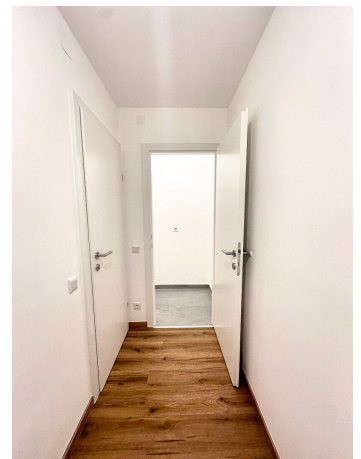
Ihr Ansprechpartner



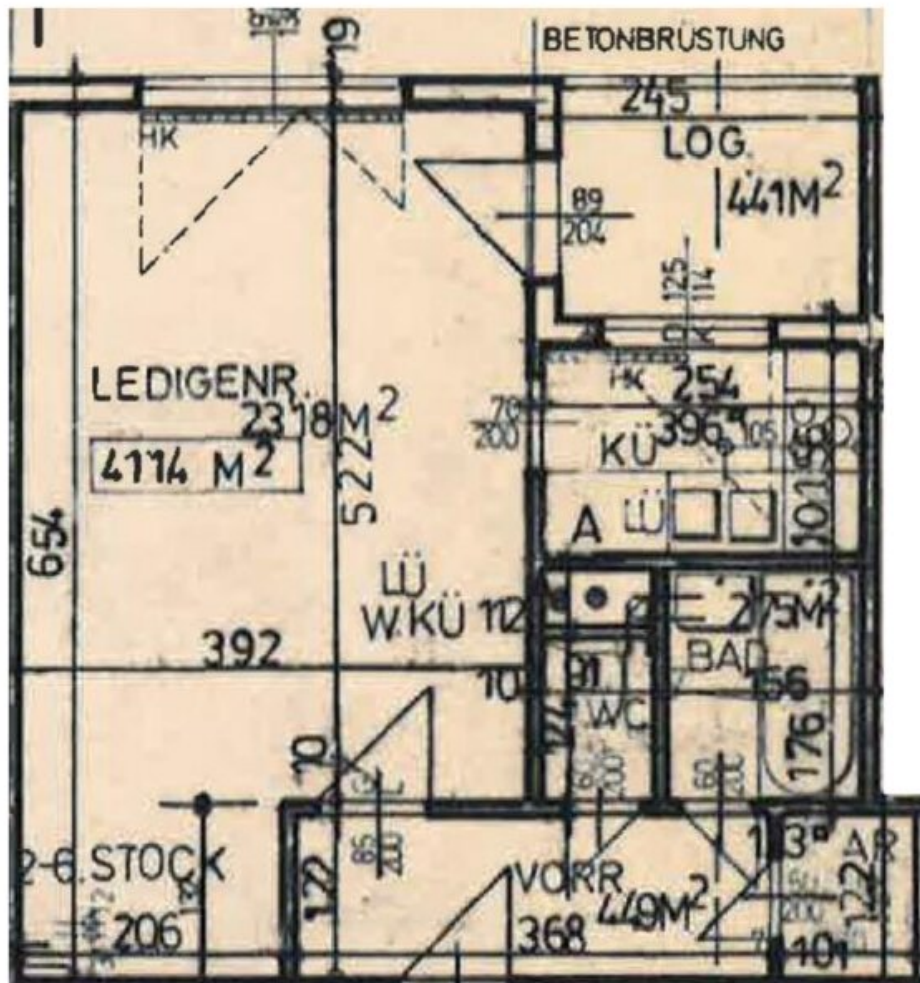
Cathrin Markiewicz











Vorraum:	4,49
Wohnraum:	23,18
Küche:	3,96
Abstellraum:	1,22
Bad:	2,75
WC:	1,13
Loggia:	4,41
SUMME:	41,14m²

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG nach Sanierung: Charmante Einzimmerwohnung mit Loggia in Ruhelage

In begehrter Lage des 5. Bezirks, mitten in Margareten und dennoch angenehm ruhig gelegen, befindet sich diese optimal geschnittene Mietwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 36,73 m² zuzüglich einer hellen Loggia mit ca. 4,41 m² und Blick in den begrünten Innenhof. Die Wohnung liegt im 6. Liftstock eines gepflegten Hauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein besonders wohnliches Ambiente.

Bereits der Vorraum bietet genau die richtige Größe und schafft einen angenehmen Empfangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe. Das modern gestaltete Badezimmer mit Dusche und Toilette besticht durch die harmonische Kombination aus edlem Holzoptik- und stilvollem grauen Feinsteinzeug. Ein Spiegel mit Waschbecken rundet das hochwertige Erscheinungsbild ab. Der praktische Abstellraum sorgt zusätzlich für Ordnung und Stauraum.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Schlafbereich eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: Ob gemütliches Bett in der Nische, Sofa- und Essbereich, ausziehbares Wohnsofa mit Leseecke oder sogar ein begehbarer Schrank – hier lässt sich der Wohnraum individuell nach eigenen Bedürfnissen gestalten. Hochwertiger Vinylboden in täuschend echter Holzoptik verleiht der gesamten Wohnung eine warme, behagliche Atmosphäre.

Die separate, hochwertige Tischlerküche ist voll ausgestattet und fügt sich funktional und elegant in das Wohnkonzept ein. Vom Wohnbereich gelangt man auf die Loggia mit Blick in den ruhigen, grünen Innenhof – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen mitten in der Stadt.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im Herzen des 5. Bezirks, nur wenige Autominuten vom beliebten Naschmarkt entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Auch das vielfältige Angebot rund um die Wiedner Hauptstraße sowie das lebendige Umfeld von Margareten bieten eine perfekte urbane Infrastruktur.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, die eine rasche Verbindung in die Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten gewährleisten. Die U-Bahn-Station Pilgramgasse (U4) ist bequem erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie entlang des Wienflusses. Ebenso ist der Verkehrsknoten Matzleinsdorfer Platz mit S-Bahn, Straßenbahn und Regionalzügen nur wenige Minuten entfernt. Die Nähe zum Margaretengürtel ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Mehrwert

Diese geschmackvoll ausgestattete Wohnung vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Durch die flexible Raumgestaltung, die hochwertige Ausstattung, die Loggia ins Grüne sowie die ausgezeichnete Infrastruktur stellt sie eine ideale Wohnlösung für Singles oder Pendler dar, die zentral und dennoch ruhig wohnen möchten – mitten in Wien.

KONDITIONEN

Miete: EUR 863,94 inklusive Betriebskosten, Heißwasser- & Heizkostenpauschale (genaue Gegenrechnung bei Jahresabrechnung) und USt.

Befristung: 3 Jahre

PROVISIONSFREI für den Mieter/die Mieterin

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz unter 0676 629 40 50 oder cm@carma-partner.at gerne jederzeit zur Verfügung.

Carma & Partner GmbH weist darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap