

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit perfektem Grundriss | Nähe Hauptbahnhof & Matzleinsdorfer Platz



**Objektnummer: 5247**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 676 50 288 24  
H +43 676 50 288 24



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
KI-bearbeitet



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet

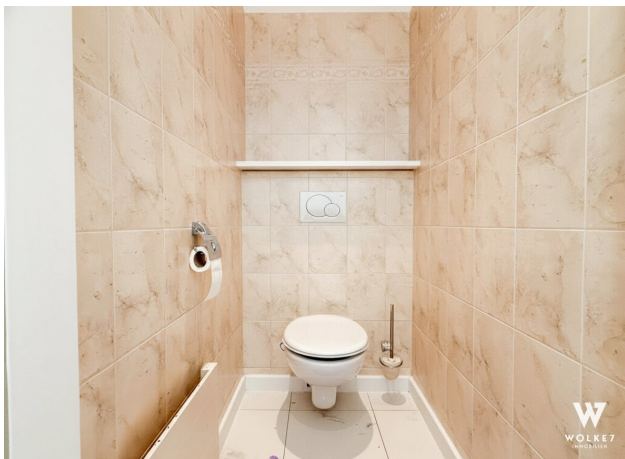
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese **helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre zentrale Lage, durchdachte Raumaufteilung und angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Singles, Paare oder als Stadtwohnung mit optimaler Anbindung.

Auf rund **55 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwarten Sie **zwei zentral begehbare Zimmer**, die vielseitig nutzbar sind und ein angenehmes Raumgefühl schaffen. Die Wohnung wurde **2007 renoviert** und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz zum Entspannen, während das Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort dient. Die Wohnung ist **teilweise möbliert** und somit auch kurzfristig nutzbar. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne sowie einer Waschmaschine** ausgestattet und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein praktischer **Abstellraum auf derselben Etage** sowie ein **Kellerabteil** sorgen für ausreichend Stauraum.

## Ausstattung & Highlights

- ca. **55 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 zentral begehbare Zimmer**
- **Helle Räume**
- **Teilweise möbliert**
- Badezimmer mit **Badewanne & Waschmaschinenanschluss**
- **Gas-Etagenheizung**
- **Fußbodenheizung in den verfliesen Bereichen**
- Kombination aus **Fliesen & Fischgrätparkett**
- **Abstellraum auf derselben Etage**
- **Kellerabteil**
- Wohnhaus mit **Sicherheitskamera**

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **sehr gut angebundenen Lage nahe Matzleinsdorfer Platz** und bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und guter Erreichbarkeit.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- **S-Bahn Matzleinsdorfer Platz (ca. 5 Min.)**
- **Franziskus Spital Margareten (ca. 6 Min.)**
- **HTL Spengergasse (ca. 6 Min.)**
- **Alois-Drasche-Park (ca. 9 Min.)**
- **Waldmüllerpark (ca. 10 Min.)**
- **U1 Südtiroler Platz & Hauptbahnhof (ca. 15 Min.)**

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Kosten

**Kaufpreis:** € 299.000,-

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

**Betriebskosten:** ca. € 220,- (inkl. USt & Rücklagen)

? **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und sichert Ihnen Top-Konditionen – ohne Zusatzkosten.

? **Top-Angebote vor allen anderen erhalten**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten bekommen Sie neue Immobilien bis zu 48 Stunden früher.

Jetzt Suchprofil anlegen und keinen Vorteil mehr verpassen.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu – einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

## **Ihre Ansprechpartnerin:**

**Nora Ismail, B.A.**

? Mobil.: +43 676 502 88 24

? E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and look forward to meeting you.

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss etc.) bitte das Exposé direkt anfordern.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap