

**Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage – sofort
bezugsbereit**



Objektnummer: 5253

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	159,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth

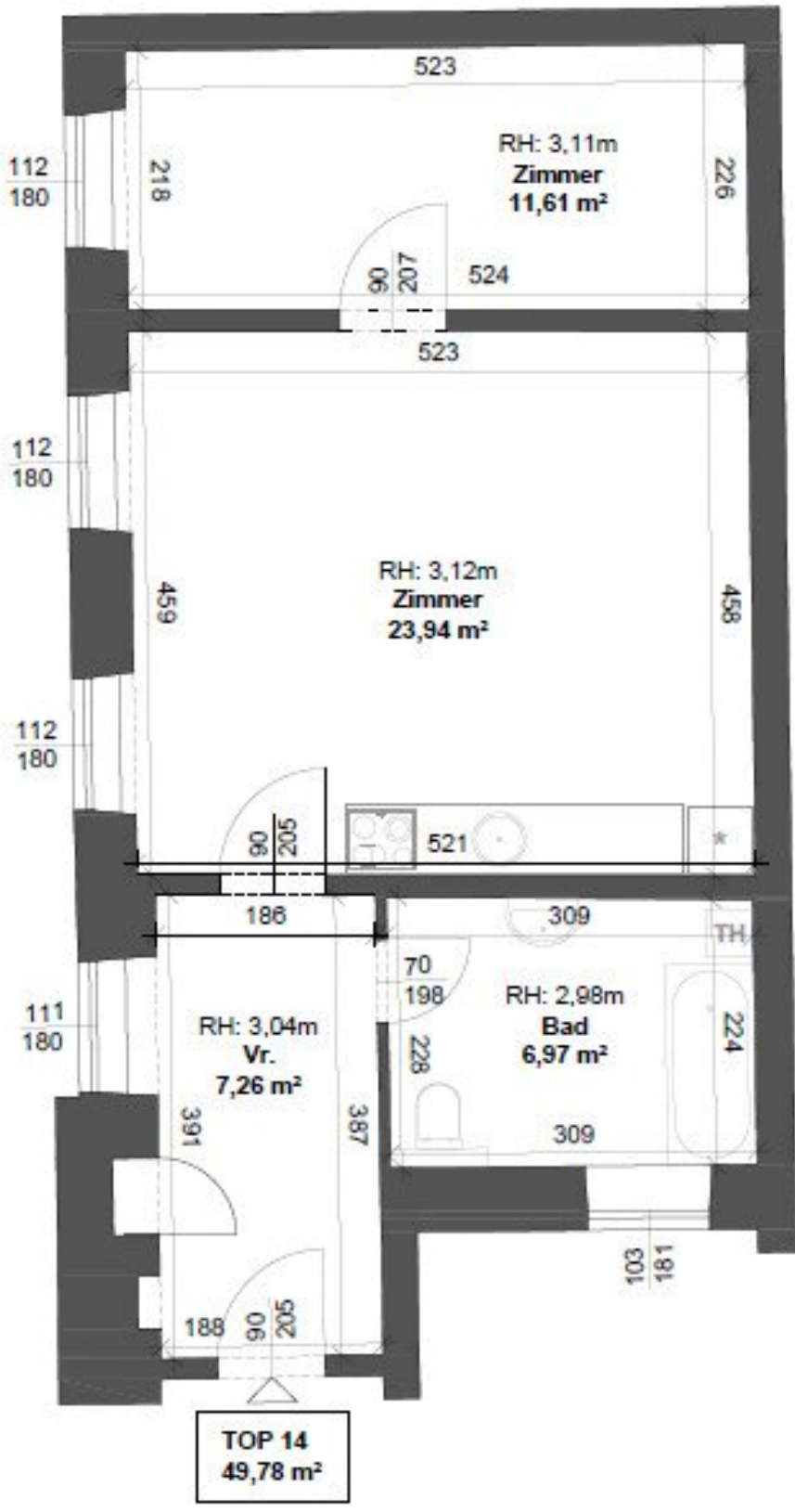
IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84
H +43 670 4039361









Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer Wohnung im 5. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 50 m². Diese teilt sich auf in einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Vorraum. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist sofort bezugsbereit, wodurch sie sich sowohl ideal für Eigennutzer als auch als unkompliziertes Investment eignet.

Beim Betreten gelangt man in einen rund 7 m² großen Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und alle Räume zentral erschließt. Rechterhand befindet sich das großzügige Badezimmer mit ca. 7 m², ausgestattet mit Badewanne, WC und Handwaschbecken. Ein Fenster sorgt hier für angenehmes Tageslicht und natürliche Belüftung. Weiterführend öffnet sich die Wohnküche mit ca. 24 m², die als Herzstück der Wohnung fungiert. Die bereits vorhandene Küchenzeile fügt sich funktional in den Raum ein und schafft ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen und gesellige Abende. Vom Wohnbereich aus, gelangt man in das ruhig gelegene Schlafzimmer mit ca. 12 m², das durch seine Lage im hinteren Bereich der Wohnung einen angenehmen Rückzugsort bietet.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Nahversorger, die den Alltag komfortabel gestalten. Die Nähe zum Naschmarkt sowie zur Wiener Innenstadt sorgt für ein vielfältiges kulinarisches und kulturelles Angebot auf höchstem Niveau. Dank der hervorragenden öffentlichen Anbindung – insbesondere durch die U4 sowie mehrere Buslinien – ist die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung durch nahegelegene Grünflächen und ruhige Seitengassen eine angenehme Wohnqualität. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Entwicklungsobjekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap