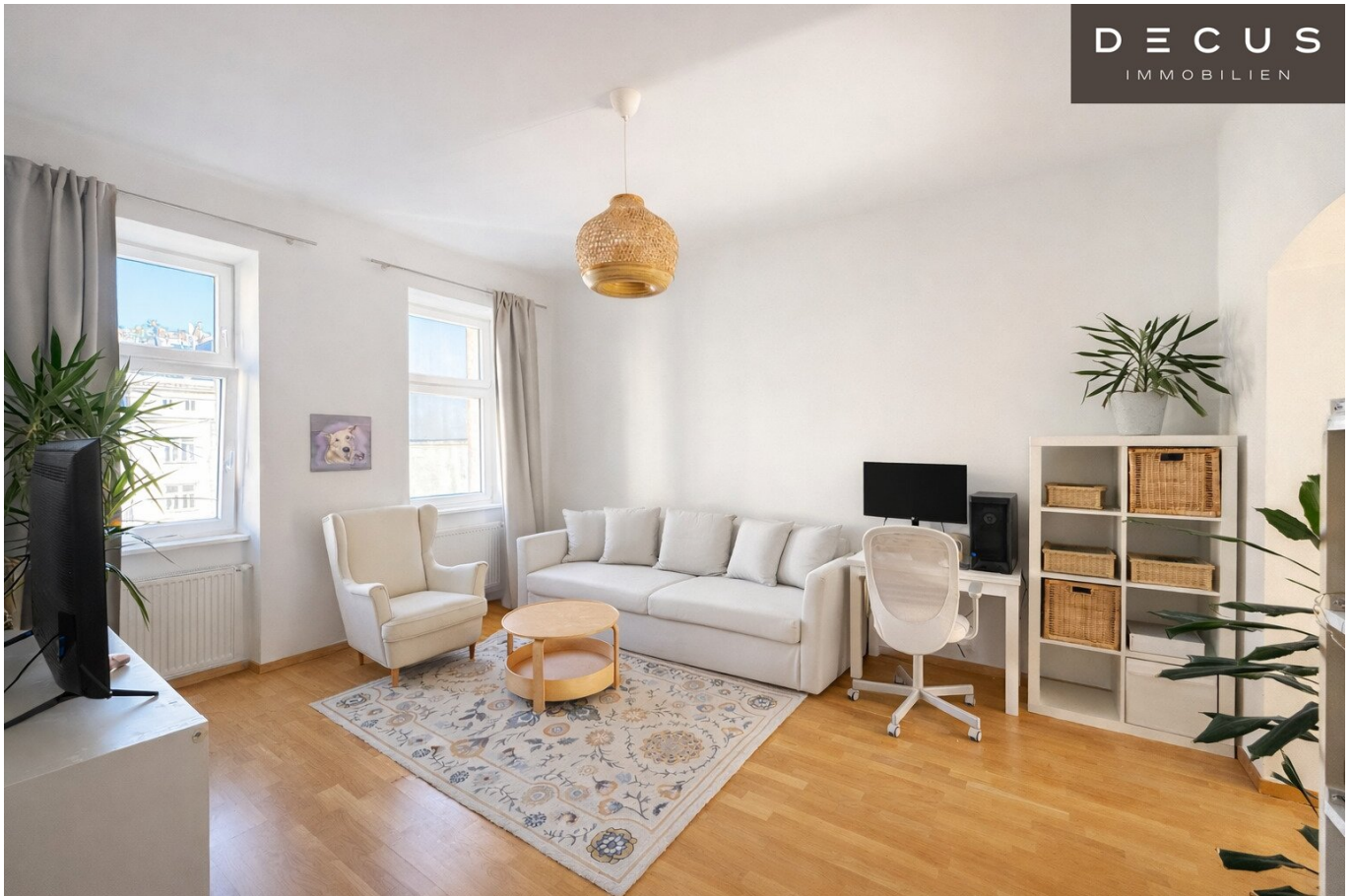


**TOLLE 2-ZIMMER | SONNIGER BALKON |
HERVORRAGENDE LAGE | HELL UND GROSSZÜGIG**



Objektnummer: 1152613

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siebenbrunnengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	298.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

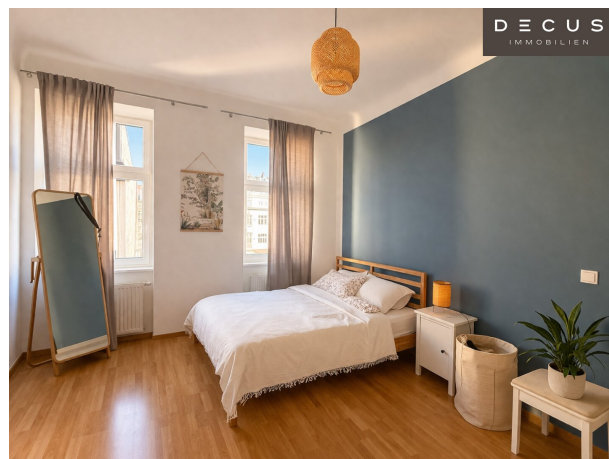
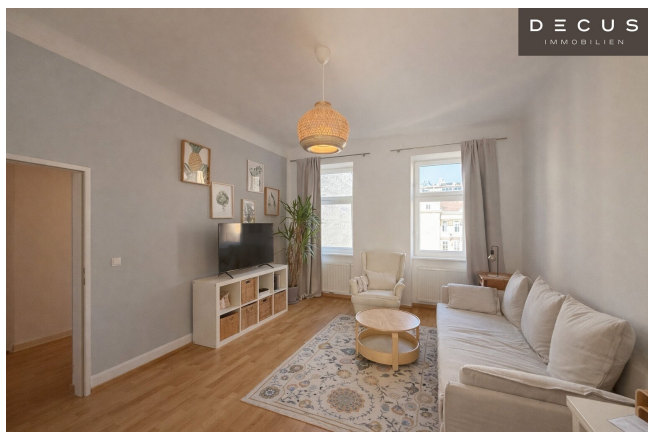
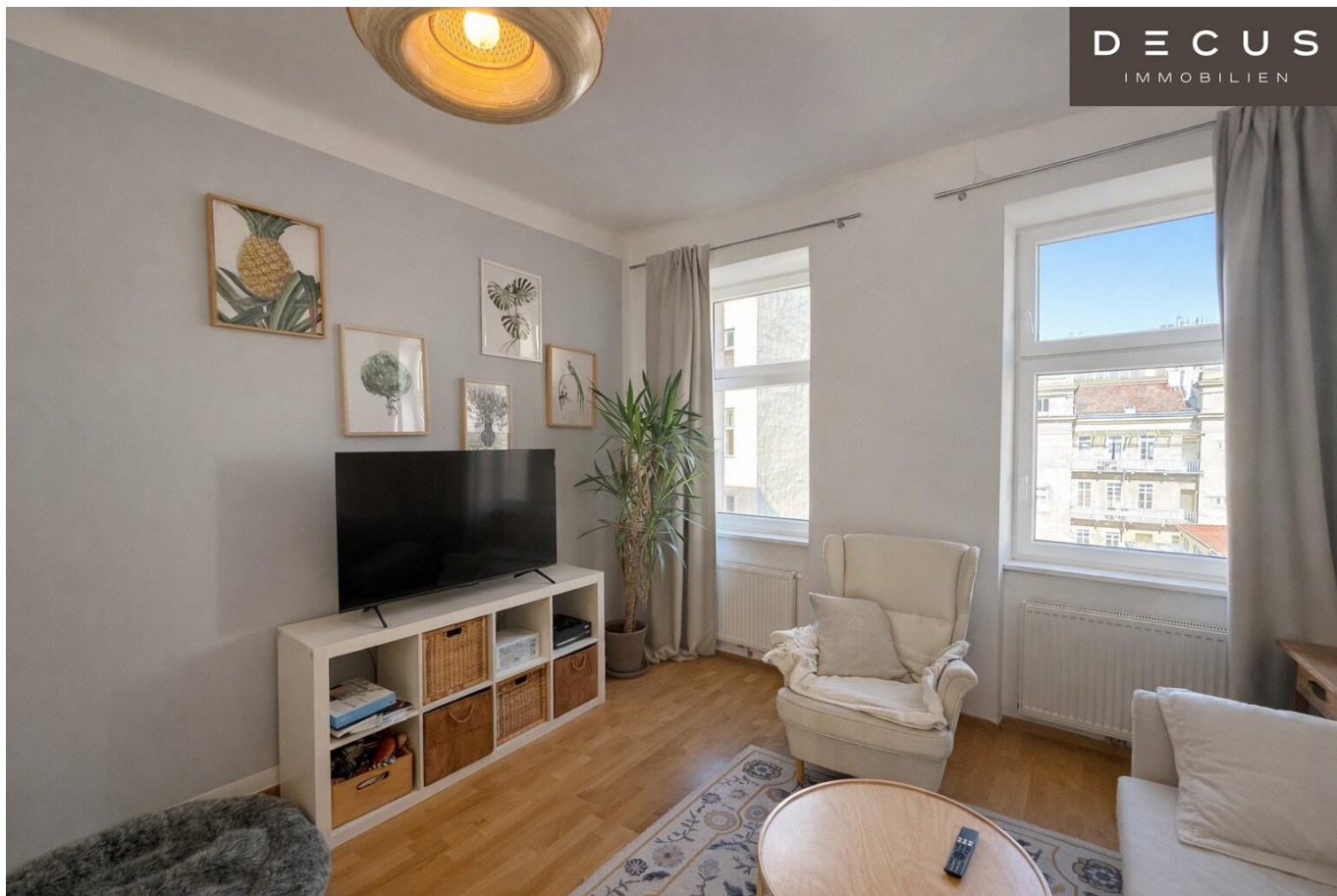


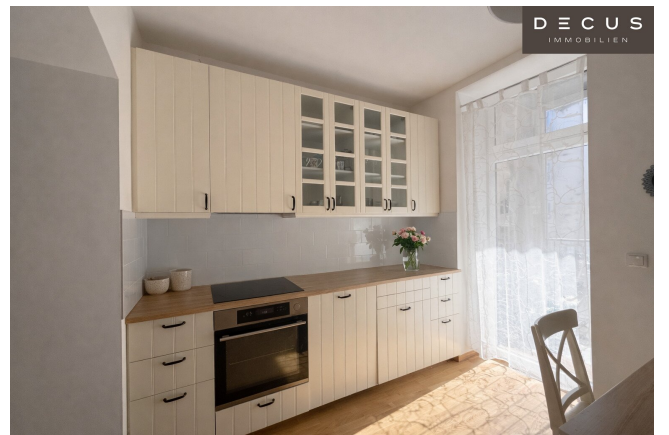
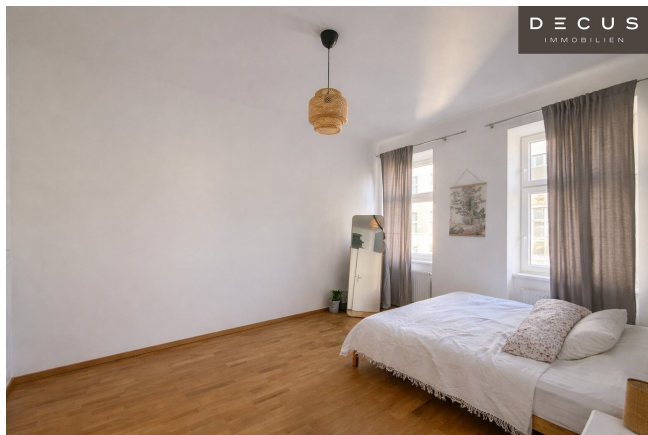
Laura Kowalczyk

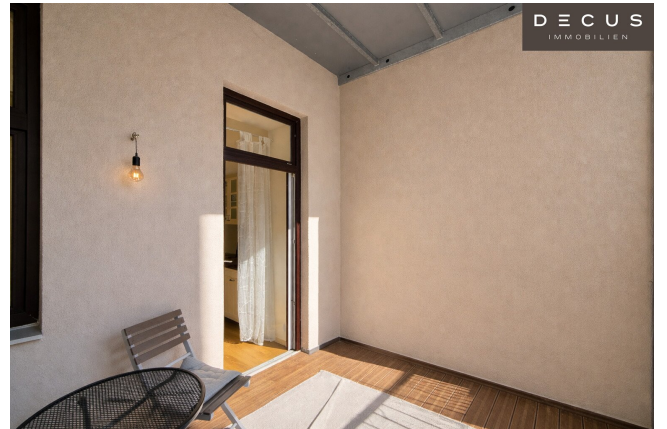
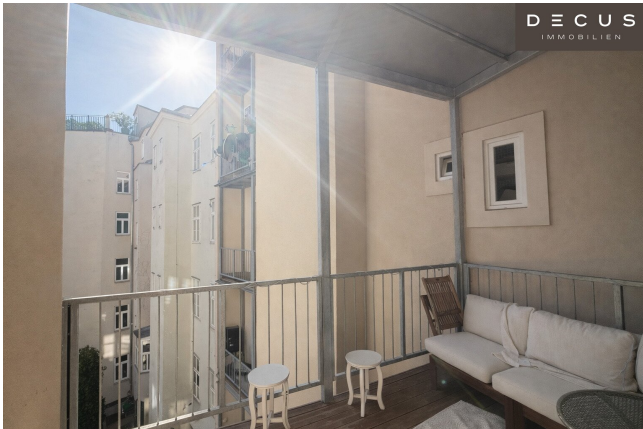
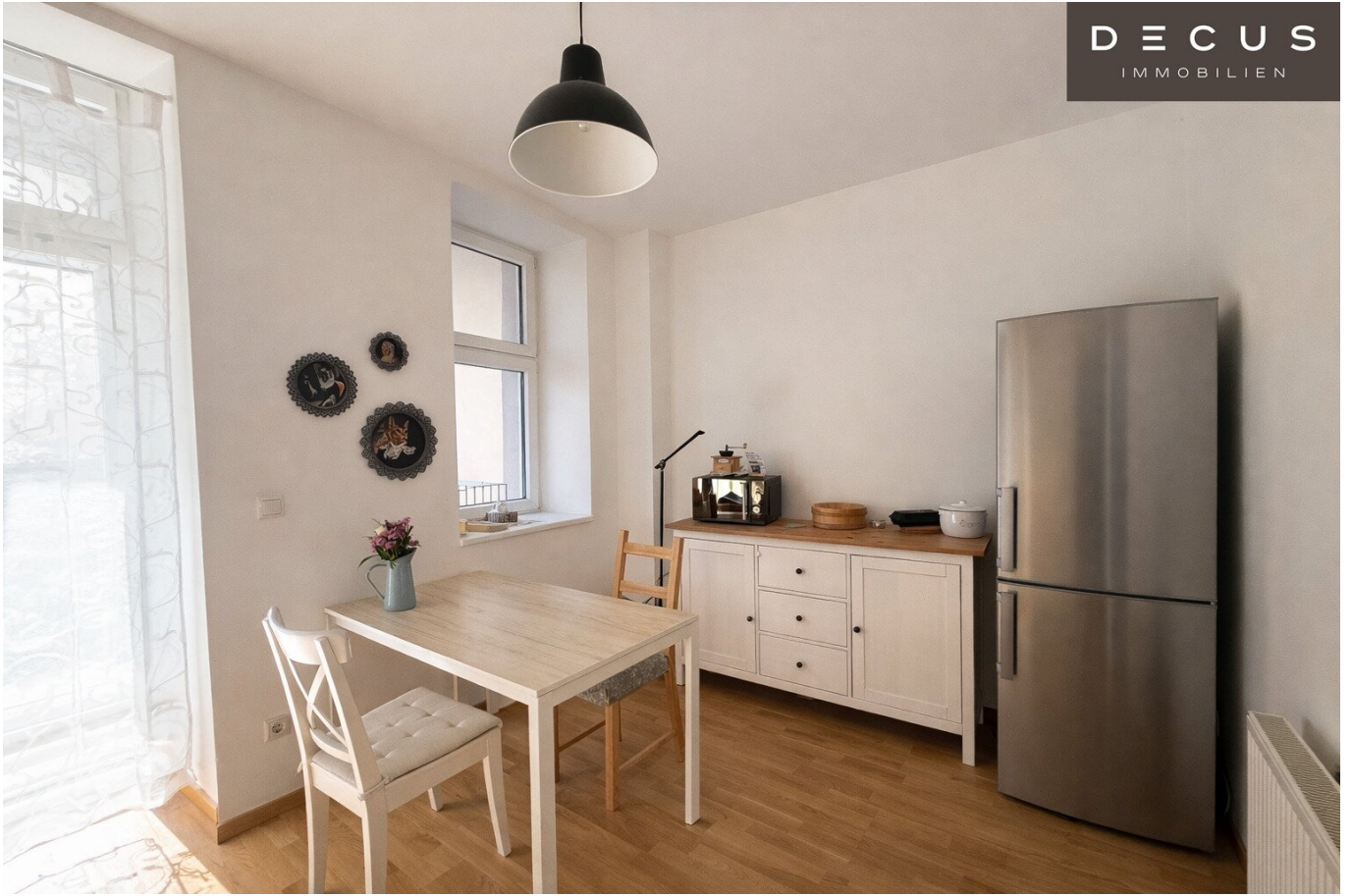
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

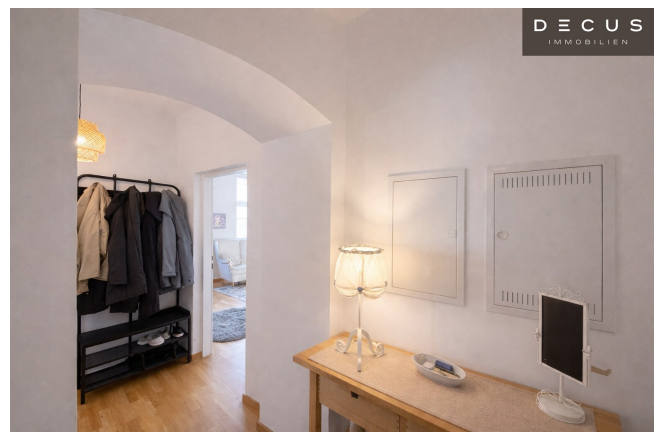
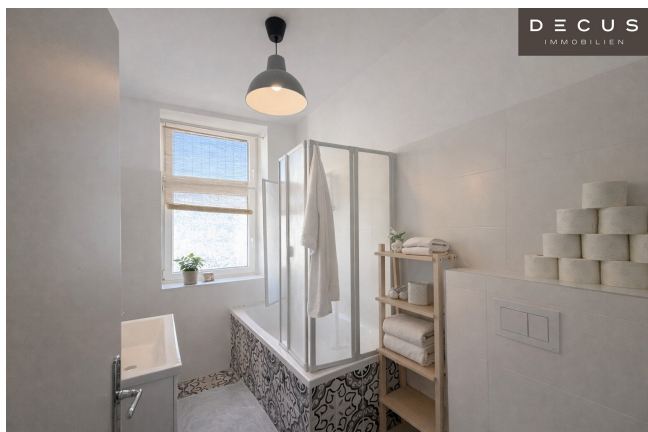
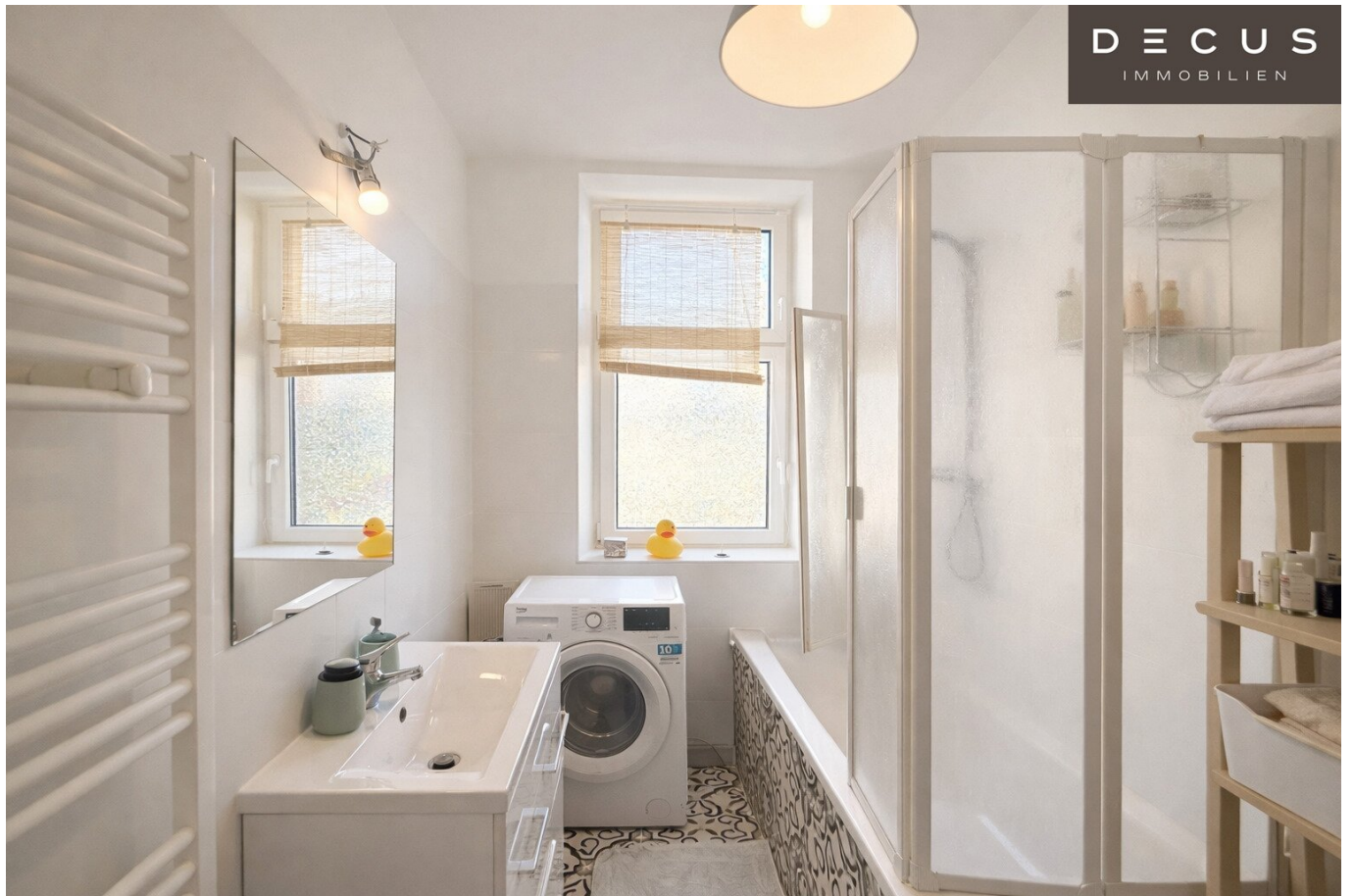
T +43 660 157 59 35
H +43 660 157 59 35
F +43 1 35 600 10

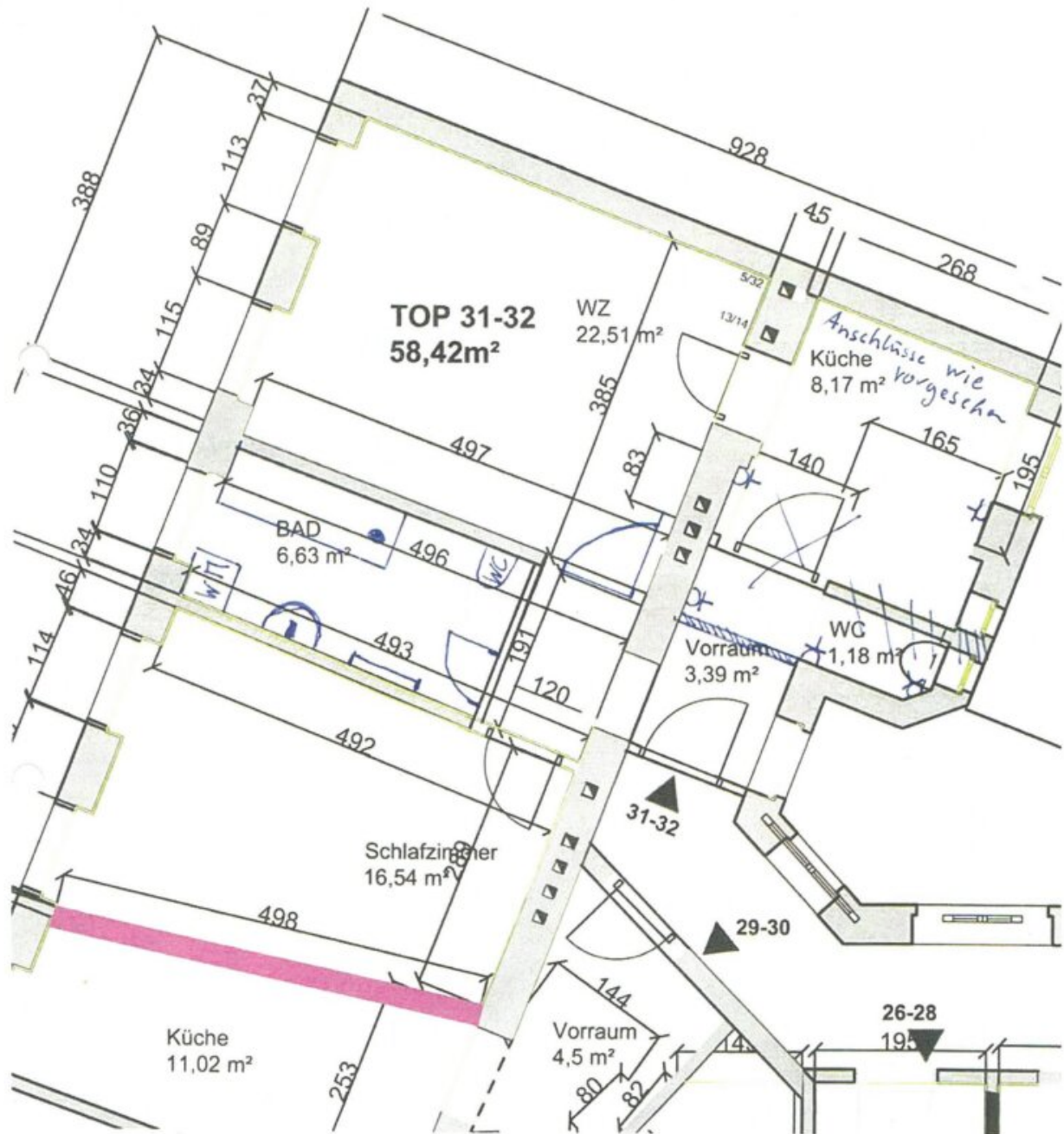
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung mit großzügigem Westbalkon in ruhiger Innenhoflage

Diese charmante, im Jahr 2018 sanierte Altbauwohnung vereint klassischen Wiener Charakter mit modernem Wohnkomfort und einer besonders gelungenen Raumaufteilung. Auf rund 59,33 m² Wohnfläche eröffnet sich ein hochwertiges Zuhause mit viel Licht, angenehmer Atmosphäre und einem durchdachten Wohnkonzept.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihr einladendes Ambiente: helle Räume, ein stimmiger Grundriss und die geschmackvolle Ausführung schaffen ein Wohngefühl, das Geborgenheit und Stil auf besondere Weise verbindet. Die beiden Zimmer präsentieren sich freundlich und vielseitig nutzbar, während große Fensterflächen die Wohnung mit Tageslicht durchfluten und ihre freundliche Ausstrahlung zusätzlich unterstreichen.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 10,05 m² große, westseitig ausgerichtete Balkon, der ruhig in den Innenhof gelegen ist und ideale Voraussetzungen für entspannte Nachmittage und laue Abendstunden im Freien bietet. Die schöne Küche im charmanten Landhausstil fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und verleiht der Wohnung eine warme, wohnliche Note.

Auch das Badezimmer überzeugt mit Qualität und Komfort: Ein Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und natürliche Belüftung, die Badewanne lädt zum Entspannen ein. Der stilvoll sanierte Altbaucharakter des Hauses wurde mit zeitgemäßer Wohnqualität verbunden, und der im Haus vorhandene Lift bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 59,33 m² Wohnfläche
- 2 gut geschnittene, sehr helle Zimmer
- ca. 10,05 m² großer Balkon in ruhiger Innenhoflage
- Westausrichtung
- sanierter Altbau (Sanierung 2018)

- schöne Küche im Landhausstil
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- sehr gute Raumaufteilung
- Lift im Haus vorhanden

Lage & Umfeld

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage des 5. Bezirks und verbindet urbanes Leben mit angenehmer Wohnruhe. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Besonders attraktiv ist die sehr gute öffentliche Anbindung: Die neue U2-Station

Reinprechtsdorfer Straße wird über einen Zugang bei der **Siebenbrunnengasse** verfügen, wodurch Margareten noch stärker an das Wiener U-Bahn-Netz angebunden ist. Auch die U4-Station **Pilgramgasse** sowie weitere Busverbindungen sorgen für hohe Mobilität im Alltag.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die den Charme eines stilvoll sanierten Altbaus schätzen und gleichzeitig Wert auf Helligkeit, Qualität, Ruhe und eine ausgezeichnete Stadtlage legen.

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap