

**Traumhafte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit 32m² Terrasse –
künftig Nähe U2-Reinprechtsdorfer Straße / Top
Infrastruktur!**



Objektnummer: 1801/99

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1890
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	418.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

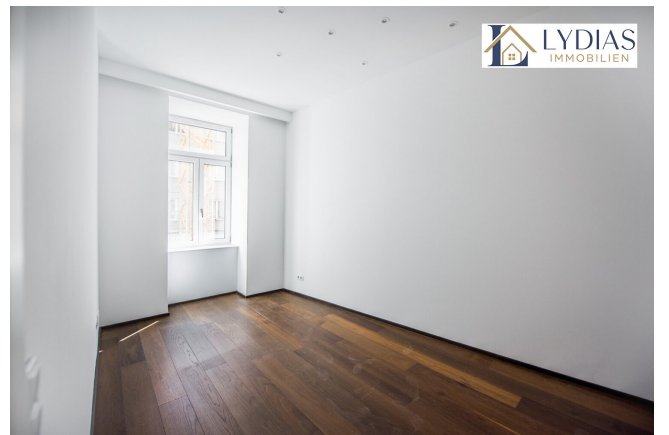
Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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









Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Terrassenwohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Altbaus in attraktiver Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks Margareten. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie eine beeindruckende, rund 32 m² große Terrasse. Diese ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet ein angenehmes Rückzugsambiente. Die südseitig orientierte Wohnküche sowie ein weiteres Zimmer sorgen für helle, freundliche Wohnverhältnisse. Das zweite Schlafzimmer ist nordseitig gelegen und bietet einen direkten Blick auf die eigene Terrasse.

Die moderne Küche ist hochwertig ausgestattet mit Siemens Geräten und verfügt über eine praktische, höhenverstellbare Theke.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur künftigen U2-Station Reinprechtsdorfer Straße, wodurch langfristig von einer attraktiven Wertsteigerung auszugehen ist.

Beheizt wird die Wohnung über eine komfortable Fußbodenheizung, gespeist durch eine kürzlich erneuerte Hauszentralheizung. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf rund € 310/mtl. (inkl. Steuern und Rücklage), die Heiz- und Wasserkosten auf etwa € 120/mtl.

Hinweis: Die Abbildung der Terrasse wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Die Originalfotos befinden sich ebenfalls im Inserat.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche
- Zimmer 1 mit Einbaukasten
- Zimmer 2 mit Blick auf die Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Großzügige Terrasse

Ausstattung

- Parkettböden
- Fußbodenheizung (Zentralheizung)
- 3-fach verglaste Fenster
- Klimaanlage
- LED-Deckenspots
- Sicherheitseingangstüre mit Mehrfachverriegelung
- Videogegensprechanlage
- Moderne Küche mit Geräten von SIEMENS und höhenverstellbarer Theke

Sanitär

- Stilvoll verfliesstes Badezimmer
- Markenbadewanne
- Hochwertige GROHE-Armaturen
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Separates WC mit komfortablem Dusch-WC (Geberit)

Terrasse

- ca. 32 m² mit hochwertigem Eukalyptus-Belag
- Stromanschluss
- Beleuchtung

- Wasseranschluss

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 5. Bezirk Margareten und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- künftige U2-Station Reinprechtsdorfer Straße in unmittelbarer Nähe
- Buslinien 59A, 12A und 14A fußläufig erreichbar
- vielfältige Nahversorgung (Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie) in direkter Umgebung
- Schulen, Kindergärten und Universitäten in kurzer Distanz
- Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen in der Nähe

Der nahegelegene Siebenbrunnenplatz unterstreicht zusätzlich die Attraktivität dieser Lage.

Fazit:

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, großzügigen Außenraum und eine ausgezeichnete Lage mit künftig noch angenehmeren Anbindungen.

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Lydia Litau

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur

Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap