

**\*ALTBAUCHARME\* - STILVOLL WOHNEN mitten im 5.ten  
Bezirk**



**Objektnummer: 2438**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1893
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	46,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Schwindel**

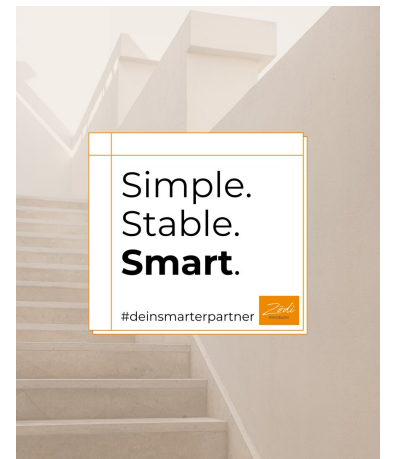
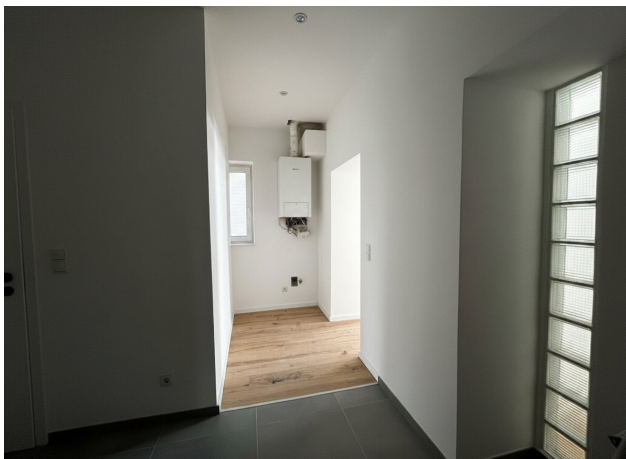
ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien

T +436701888610











ZÖDI IMMOBILIEN GMBH

# TIPPGEBER PROVISION

**25% DER  
GESAMTPROVISION  
SICHERN \***

SIND. BITZ DIENE KONTAKTFRAGE AN  
[Office@Zoedi-Immobilien.at](mailto:Office@Zoedi-Immobilien.at)

\*TERMS AND CONDITIONS APPLY  
ZÖDI IMMOBILIEN GMBH  
SCHOPENHAUERSTRASSE 26/1  
1190 WIEN  
[www.zoedi-immobilien.at](http://www.zoedi-immobilien.at)

## Objektbeschreibung

**\*ABSOLUTE RARITÄT\*... EXTRAVAGANTER ALTBAU-TRAUM mitten in der Stadt**

---

--

**IHR TRAUM von der eigenen Wohnung - "Perfekt für Pärchen und kleine Familien"**

---

**\*STILVOLL\* - \*HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG\* - \*LIFESTYLE PUR\***

---

Zum Verkauf gelangt diese charmante und optimal geschnittene 2-Zimmerwohnung in begehrter Lage des 5.ten Wiener Gemeindebezirks.

Die **stilvolle 2-Zimmerwohnung** verfügt über eine **Gesamtfläche iHv. ca. 47 m<sup>2</sup>** und befindet sich in einem klassischen Wiener Altbau im **3. Stock**.

Die Wohnung ist in ausgezeichnetem Zustand und brilliert durch hohe Räume und extravagante sowie einzigartige Architektur - **äußerst hell, modern und lebenswert**.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert und aufgewertet.

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST"**

**HARD FACTS:**

- EINZIGARTIGE ARCHITEKTUR
- TOP-LAGE
- Beste Infrastruktur

- Smarter Grundriss und hohe Räume
- 2 Zimmer
- Modernes Bad mit Dusche
- Keller

---

**"JETZT SCHNELL SEIN"** - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.

Ihr **Vorteile** auf einen Blick:

- **LAGE LAGE LAGE**
- **Ideal für Pärchen und Familien mit Vorliebe für den klassischen Altbau**
- **Perfekte Wertanlage in hervorragender Mikrolage**

**"Die PERFEKTE WOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - IHRE CHANCE AUFS EIGENHEIM"**

**TIPP:** Lassen Sie sich zusätzlich exklusiv und kostenlos hinsichtlich einer passenden **Finanzierung beraten!**

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 <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap