

**Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit freiem Ausblick
& Sonnenuntergang im Herzen von Margareten**



WOLKE 7



Objektnummer: 5355

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	137,61 €
USt.:	13,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

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

Objektbeschreibung

T +4369913434730

H +4369913434730

Mitten im beliebten Margareten erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit außergewöhnlichem Wohngefühl über den Dächern Wiens. Die im 6. Liftstock gelegene Wohnung vereint Ruhe, Helligkeit und eine offene Aussicht in zentraler Lage.

Bereits beim Betreten fällt die angenehme Lichtstimmung auf: Durch die hohe Lage und die freie Ausrichtung wird die Wohnung gantztägig von natürlichem Sonnenlicht durchflutet. Der unverbaubare Blick sowie die beeindruckenden Abendstimmungen mit direktem Sonnenuntergang verleihen der Wohnung eine besondere Atmosphäre.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1964 und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Die Wohnung selbst wurde 2015 umfassend saniert und bietet eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbanem Lebensstil.

Die Raumaufteilung umfasst einen Vorraum, ein Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, eine Küche mit vorhandenem Küchenblock, ein Badezimmer sowie eine separate Toilette.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zum Gürtel sorgt zusätzlich für eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Highlights auf einen Blick:

- außergewöhnlich helles und sonniges Wohnambiente
- freie Aussicht ohne direktes Gegenüber
- wunderschöne Sonnenuntergänge
- 6. Liftstock mit Aufzug
- sofort verfügbar / bestandsfrei
- ruhige Wohnatmosphäre trotz zentraler Lage
- Kellerabteil und Fahrradraum vorhanden

- hervorragende Infrastruktur und öffentliche Anbindung

Eine ideale Wohnung für alle, die urbanes Wohnen mit Licht, Weitblick und Privatsphäre verbinden möchten.

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 <500m

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 <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap