

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



**Objektnummer: 5355**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	339.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,61 €
<b>USt.:</b>	13,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

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





**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**  
☎ +43 699 134 34 730  
✉ p.silagi@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

## Objektbeschreibung

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.

**Kaufpreis: EUR 339.800,- + Obligatorische Ablöse für die Möbel EUR 3.200,-**

**Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt.

*(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)*

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

? Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

? E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs

mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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