

**Wunderschöne 3-Zimmer-Altbauwohnung mit  
Parkettböden | Wohnküche | großes Bad mit Dusche und  
Badewanne**



**Objektnummer: 517**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Castelligasse 5
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	113,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 60,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Gesamtmiete	2.125,76 €
Kaltmiete (netto)	1.695,00 €
Kaltmiete	1.932,51 €
Betriebskosten:	237,51 €
USt.:	193,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner



KI-bearbeitet



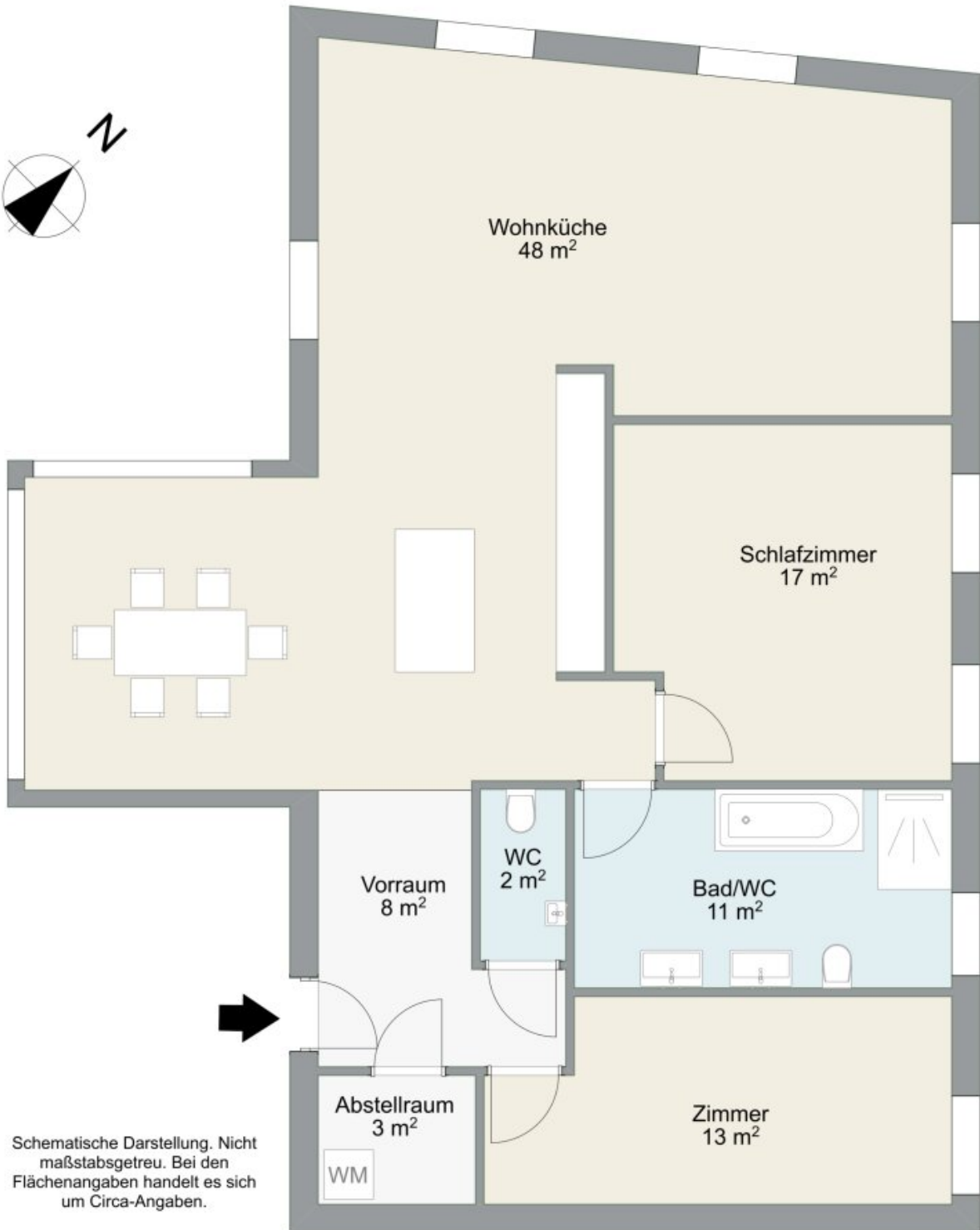
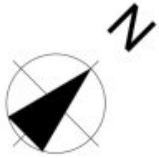












Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur MIETE an:**

**Wunderschöne 3-Zimmer Altbauwohnung in Wien Margareten mit ca. 113 m<sup>2</sup>, 2,70 Meter hohen Räumen und großzügigem Bad**

**HERZLICH WILLKOMMEN ...**

... in dieser wunderschöne Altbauwohnung im 5. Wiener Gemeindebezirk.

### **ÜBER DIE WOHNUNG**

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** mit großem Lift in einem wunderschönen Altbau im gut gelegenen 5. Wiener Gemeindebezirk. Sie ist mit Parkettböden, hochwertigen Fliesenböden, 2,70 Meter hohen Räumen und einer vollausgestatteten Küche versehen.

### **FACTBOX**

- Fußbodenheizung
- Parkettböden
- vollausgestattete Küche mit Miele-Geräten
- Geräumiger Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC, Doppel-Waschtisch, bodenebener Dusche, Badewanne und Handtuchwärmer
- zweites Schlafzimmer/Büro/Kinderzimmer

- Abstellraum
- separates WC mit Handwaschbecken
- Kellerabteil

Mittels Aufzug gelangt man in den 1. Stock eines **sehr geschmackvollen und gepflegten Wohngebäudes**. Herzstück dieser charmanten Immobilie ist der großzügige, rund **48 m<sup>2</sup> große Wohn- und Koch-/Essbereich**. Ein besonderes Highlight ist der integrierte Wintergarten, der sich dank seiner Süd-West-Ausrichtung zum ruhigen Innenhof ideal als sonniger Essplatz eignet. Die hochwertige **Einbauküche von EWE** besticht durch ihr zeitloses Design und ist bereits vollumfänglich mit modernen **Miele-Geräten** (Induktionskochfeld, Backofen, Kühl-Gefrier-Kombi, Geschirrspüler) ausgestattet.

**Master-Suite:** Das rund 17 m<sup>2</sup> große Hauptschlafzimmer bietet direkten Zugang zum exklusiven Tageslichtbad. Dieses fungiert als private Wellness-Oase mit bodentiefer Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, WC und Handtuchheizkörper.

**Zweites Zimmer:** Ein weiterer Raum (ca. 13 m<sup>2</sup>) bietet Flexibilität für Gäste, Kinder oder ein Home-Office.

**Komfort & Service:** Ein separates WC mit Handwaschbecken sowie ein praktischer Abstellraum inklusive Waschmaschinenanschluss runden das Raumangebot ab.

Beheizt wird das Objekt über eine **Fußbodenheizung** mittels **Gaszentralheizung**.

## ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte, geschmackvolle Wohngebäude verfügt über ein zur Wohnung gehörendes, ca. **2 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil**.

**Öffentlich** sind Sie hier **bestens angebunden**:

Aktuell gehen Sie zu Fuß nur **8 Minuten zur U4 Station Pilgramgasse** und sind so in

Windeseile in allen Teilen der City.

Auch die **Buslinien** 59A, 12A, 13A und 14A befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Kleine aber feine Parks laden in der Umgebung zu Entspannung in der Natur ein, beispielsweise der **Schütte-Lihotzky Park** oder der **Rudolf-Salinger Park**.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

### INTERESSIERT?

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) zur Verfügung!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <300m

Klinik <350m

Krankenhaus <275m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <50m

Kindergarten <250m

Universität <350m

Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <475m

**Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <325m

Polizei <175m

**Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <450m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <475m

Autobahnanschluss <3.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap