

**Modernes 3-Zimmer-Apartment, vollsaniert, 69m², 2. Etage,
1050 Wien, € 395.000,-**



Objektnummer: 1066

**Eine Immobilie von APImmo eine Unternehmung der Anlageplus
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,00 m ²
Nutzfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	3
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 98,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	150,96 €
Heizkosten:	86,00 €
Sonstige Kosten:	28,46 €
Infos zu Preis:	

Strom gesamt durch Infrarotheizung €86,-! Bis 2032 €142,28 anteilig Kredit für den Lift!

Ihr Ansprechpartner



Christian Musyl

APImmo eine Unternehmung der Anlageplus GmbH
Leibnizgasse 15/18
1100 Wien

T +43 1 9972 817 - 0

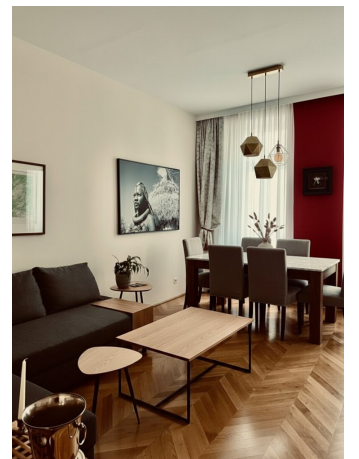
H +43 664 355 61 43

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







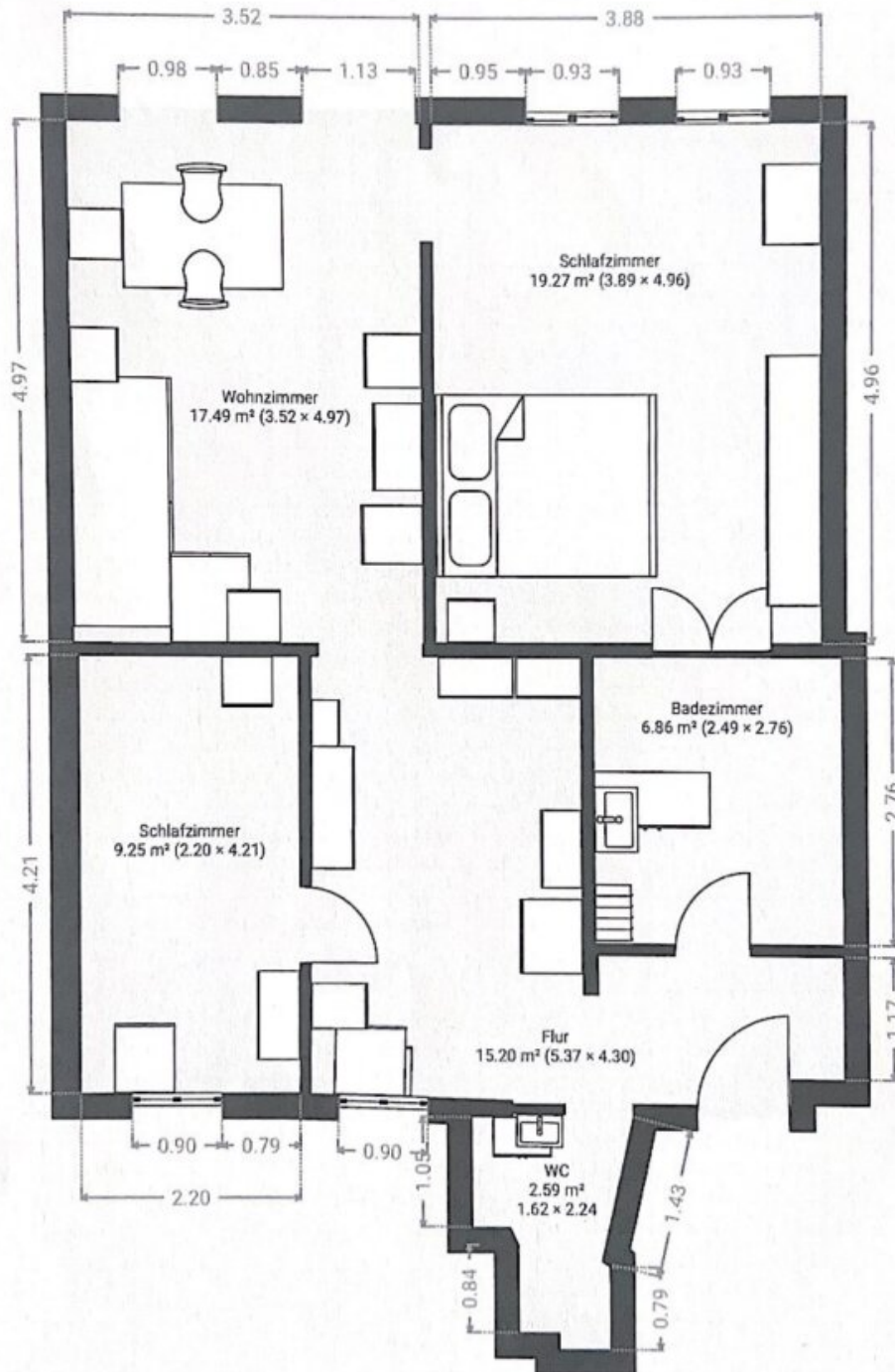
Arbeitergasse 9

Arbeitergasse 8, 1050 Wien, Wien, AT
GESAMTFLÄCHE: 70.63 m² · WOHNFLÄCHE: 70.63 m² · ETAGEN: 1 · RÄUME: 6



▼ 2. Stock

GESAMTFLÄCHE: 70.63 m² · WOHNFLÄCHE: 70.63 m² · RÄUME: 6



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPMA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m

1:58

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien – eine wunderschöne, vollsanierte 3-Zimmer-Wohnung im begehrten 5. Bezirk, die keine Wünsche offenlässt. Diese exklusive Immobilie befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Hauses und bietet auf 69 m² Wohnfläche ein ideales Raumkonzept für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der Kaufpreis von 412.000,00 € macht diese Wohnung zu einer besonders attraktiven Gelegenheit, um in eine moderne und hochwertige Immobilie in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu investieren. Eine umfassende Sanierung sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort, eine ansprechende Optik und eine nachhaltige Wertsteigerung.

Genießen Sie die Vorteile einer modernen Infrarotheizung, die Sie nicht nur unabhängig vom volatilen Gaspreis macht, sondern für ein hervorragendes Raumklima und wohlige Wärme in kalten Tagen sorgt – perfekte Voraussetzungen für ein ruhiges und behagliches Wohnen mitten in der Stadt. Die drei Zimmer sind hell und großzügig geschnitten, sodass Sie Ihren individuellen Einrichtungsstil verwirklichen können.

Die Lage könnte kaum besser sein: Die Verkehrsanbindung ist exzellent und bietet mit Bus, und entstehenden U-Bahnanschluss (U2) - beides in unmittelbarer Nähe, eine optimale Mobilität für Pendler oder Stadtentdecker. Ob Sie zur Arbeit müssen oder die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten Wiens nutzen möchten – alles ist schnell und bequem erreichbar.

Auch die Infrastruktur rund um Ihr neues Zuhause lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche wichtige Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser, die Ihre Gesundheitsversorgung sicherstellen. Für Familien ist die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Universitäten ein großer Vorteil, der den Alltag erleichtert. Einkaufen wird hier zum Vergnügen: Supermärkte, Bäckereien und der beliebte Wiener Naschmarkt sind fußläufig erreichbar und bieten eine breite Auswahl an Produkten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

Sanierung: 2016 wurde das Gebäud und auch diese Wohnung von Grund auf saniert, mit einem Lift ausgestattet. Dadurch präsentiert diese sich in einem vom Grundriss und Ausstattung modernen und neuwertigen Zustand.

Durch die Bauarbeiten der neuen U2-Verlängerung sind Schäden an mehreren Gebäuden entstanden. So auch am betreffenden Gebäude und auch an dieser Wohnung. Das Gute dabei ist, dass die Sanierung dieser Schäden zur Gänze von Wiener Linien gedeckt ist und an der Wohnung großteils schon durchgeführt wurde.

Wenn Sie sich rasch entscheiden, können Sie dank dieser Umstände noch die Auswahl

Ihrer Wunsch - Wandfarben bestimmen!

Informationen im Überblick

- Stockwerk: 2. Etage / Liftstock
- Lift in den Halbgeschossen
- WC separat mit eigenem Vorraum und Waschtisch
- Energiepass gültig bis: 2032-12-19
- Energiesparende Beheizung - da die Wohnung elektisch mit modernen energiesparenden Infrarotpanelen beheizt wird
- Verfügbar ab sofort
- Baujahr des Hauses 1900
- Sanierung 2016 und 2026

APImmo - Fazit:

Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit höchstem Komfort und einer Top-Lage in Wien. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1050 Wien – ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und das Leben in vollen Zügen genießen können. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und eine Besichtigung!

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 <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap