

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Bestlage des 5. Bezirks  
im sanierten Stilaltbau**



**Objektnummer: 1066**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,96 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	28,46 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Durch modernen Infrarotheizung geringe Heizkosten! - Bis 2032 € 142,28 anteilig Kredit für den Lift!

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Musyl**

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

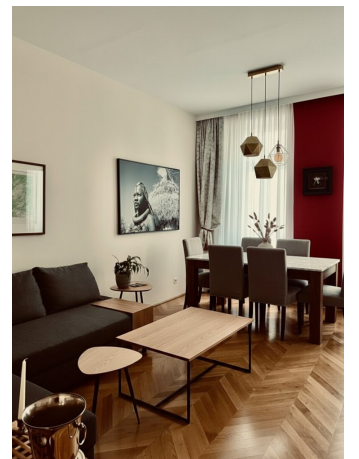
T +43 1 9972 817 - 0  
H +43 664 355 61 43

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







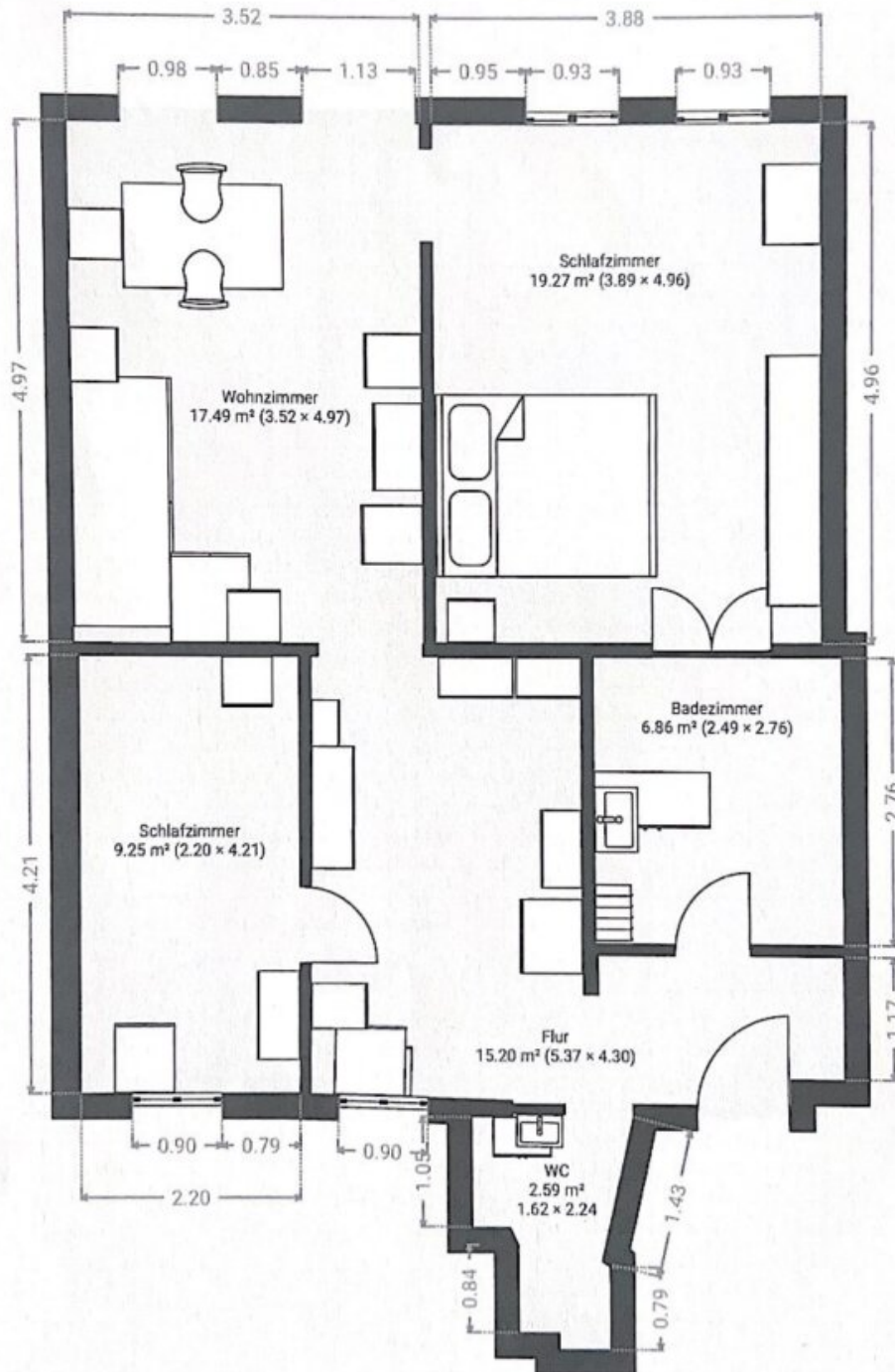
# Arbeitergasse 9

Arbeitergasse 8, 1050 Wien, Wien, AT  
GESAMTFLÄCHE: 70.63 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 70.63 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 1 · RÄUME: 6



## ▼ 2. Stock

GESAMTFLÄCHE: 70.63 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 70.63 m<sup>2</sup> · 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

Die Wohnung verfügt über drei Wohnräume, plus einer separaten Küche, ein Bad mit Dusche, Eingangsdiele und WC mit eigenem Vorraum.

Die Küche ist ausgestattet mit hochwertigen Einbaugeräten, einer Arbeitsplatte aus pflegeleichtem Granit und ist im Kaufpreis inkludiert. **Ein Verzicht auf die Küche wirkt nicht kaufpreismindernd.**

Alle drei Wohnräume sind mit klassischem Echtholzparkett im französischen Stil ausgestattet, alle anderen Räume, inkl. Küche und Diele sind mit hochwertigen Keramikfliesen ausgelegt.

Beheizt wird diese Wohnung mit einer modernen Infrarotheizung, die nicht nur für besonders geringe Verbrauchskosten verantwortlich ist, sondern auch noch ein angenehmes Raumklima erzeugt.

**Sanierung:** 2016 wurde von Grund auf saniert und präsentiert sich heute in einem vom Grundriss und Ausstattung modernen neuwertigen Zustand.

Bei den Bauarbeiten der neuen U2 sind Schäden an mehreren Gebäuden sowie auch am betreffenden Gebäude und leider auch in dieser Wohnung entstanden. Die Sanierung der Schäden ist von den Wiener Linien gedeckt und wurde in der Wohnung zum Teil schon durchgeführt.

**Sofern Sie sich rasch entscheiden, können Sie bei der Auswahl der Wandfarben noch mitentscheiden.**

## Informationen im Überblick

- Stockwerk: 2. Etage / Liftstock
- Anzahl WC: 1 mit eigenem Vorraum und Waschtisch

- WC extra
- Energiepass gültig bis: 2032-12-19
- Energiesparende Beheizung - da die Wohnung elektisch mit modernen energiesparenden Infrarotpaneelen beheizt wird
- Verfügbar ab sofort
- Baujahr des Hauses: 1900

## **Raumaufteilung\*\*\*\***

**Die durchdachte Raumaufteilung** garantiert ausreichend Platz auch für Paare und kleine Familien. Zusätzlich aller Nebenräume und einer tollen Küche erwarten Sie insgesamt drei freundliche Zimmer, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltungsideen bieten.

## **Innenausstattung\*\*\*\***

Die Innenausstattung der Wohnung lässt kaum noch Wünsche offen. Hochwertige Parkett- und Steinböden verleihen den Räumen Eleganz und ein angenehmes Wohnklima. Eine Infrarotheizung, sorgt in den kalten Monaten für wohlige Wärme bei geringen Kosten. Vollausgestattete Küche. Badezimmer mit **barrierefreier Dusche**. Sämtliche Fenster sind 2016 erneuert worde.

## **Die Lage\*\*\*\*\***

Die Lage des Hauses überzeugt durch eine **kaum überbietbare Verkehrsanbindung**. Direkt vor dem Haus befinden sich Stationen der Buslinien 14a und 59a. Der 14a verkehrt zwischen Neubaugasse und Reumanplatz - Der 59a zwischen Oper/Kärnerring. Ausserdem - das

Öffi-Highlight - ab 2028 rückt dieses Kräzel ins Zentrum der Stadt. Ausserdem - das  
Öffi-Highlight - **ab 2028 rückt dieses Kräzel ins Zentrum der Stadt....**

## **U2 holt Margareten und damit diese Wohnung ins Zentrum!**

Die Erweiterung der **U2 in Wien** bringt den Bezirk Margareten künftig deutlich näher an die Wiener Innenstadt. Herzstück ist die neue Station **Reinprechtsdorfer Straße**, die den 5. Bezirk direkt mit dem Öffi-Knotenpunkt **Matzleinsdorfer Platz** und der Linie U4 bei der **Pilgramgasse** verbindet. [\[1\]](#)

Die Fahrzeit von Margareten bis zum Schottentor wird dadurch auf etwa sieben Minuten verkürzt, was die Verbindung in das Zentrum massiv beschleunigt. [\[1\]](#)

- **Neue Stationen:** Die U2 wird aktuell über den Südstad verlängert, wobei die Haltestelle *Reinprechtsdorfer Straße* im Herzen Margareten entsteht.
- **Fahrzeiten:** Von der Reinprechtsdorfer Straße sind es nur rund zwei Minuten bis zum Matzleinsdorfer Platz oder zur Pilgramgasse.
- **Fertigstellung:** Die Inbetriebnahme der U2-Verlängerung bis zum Matzleinsdorfer Platz ist für 2030 geplant. [\[1\]](#),

### **ZUR WOHNUNG:**

- Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung
- Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

**Informationen und Besichtigungen ohne Abschluss eines Kaufvertrages sind selbstverständlich unverbindlich und kostenfrei!**

**Erst bei Abschluss eines Kaufvertrags eines von uns vermittelten oder erstmalig zur Kenntnis gebrachten**

**Objektes kann ein verbindlicher Provisionsanspruch entstehen.**

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen baldigen gemeinsamen Termin.**

**ALLEINBEAUFTRAGT! Bitte um Verständnis, dass NUR schriftliche Anfragen unter der Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) beantwortet werden! Zur Abstimmung für die Besichtigung bitten wir um Übermittlung mehrerer, Terminvorschläge über das Kontaktformular.**

Christian Musyl +43 664 3556143

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