

**Wohnen im Herzen von Margareten- 3 Zimmer-Loggia
Wohnung mit gutem Grundriss**



Objektnummer: 1939/218989

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	389.900,00 €
Betriebskosten:	457,00 €
Provisionsangabe:	

14.036,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Abiodun-Regenfelder

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

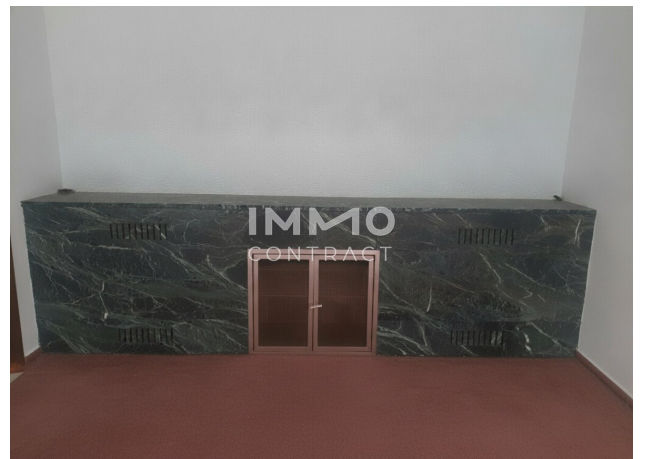
T +43 50450 541

H +43 676 841 420 541

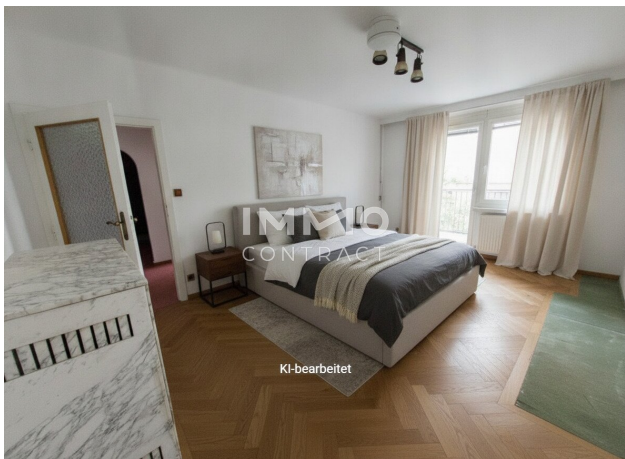


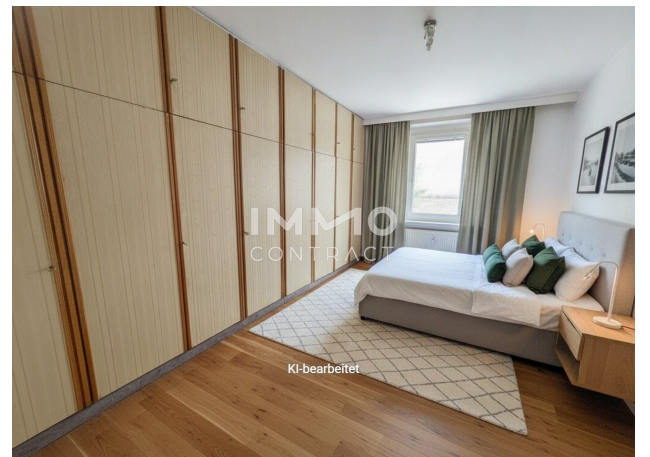
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





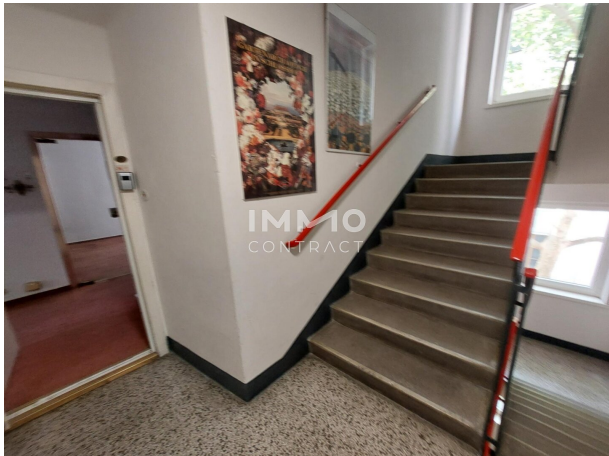














Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen mit Charme, Ruhe und viel Potenzial

In begehrter Lage in Margareten gelangt diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit rund 84 m² Wohnfläche zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus den 1960er-Jahren und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Raumaufteilung, großzügige Wohnräume sowie besondere Ausstattungsdetails.

Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein zentraler Vorraum, von dem sämtliche Räume separat begehbar sind. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Wohnens und verleiht der Wohnung mit seinem imposanten Marmorkamin eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre.

Zwei große, ruhige Schlafzimmer sind zum begrünten Innenhof ausgerichtet und bieten ideale Voraussetzungen für erholsames Wohnen. Eines der Zimmer verfügt über einen großzügigen Einbauschränk über die gesamte Wandlänge. Das zweite Schlafzimmer bietet direkten Zugang zur ca. 4–5 m² großen Loggia mit Blick in den grünen Innenhof – ein angenehmer Ort für den Morgenkaffee oder entspannte Abendstunden.

Die geräumige Küche bietet viel Arbeits- und Stauraum und ist außergewöhnlich gut ausgestattet. Neben den klassischen Einbaugeräten stehen ein integrierter Grill, eine eingebaute Fritteuse sowie eine Mikrowelle zur Verfügung – eine Ausstattung, die man nur selten findet.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, das WC ist separat angeordnet. Ein praktischer Abstellraum sorgt zusätzlich für Ordnung und Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand. Unter den bestehenden Teppichböden wird ein Holzboden vermutet, der bei Freilegung das Wohnambiente zusätzlich aufwerten könnte.

Die Wohnung vereint Großzügigkeit, Funktionalität und individuellen Charme in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens. Der repräsentative Marmorkamin, die ruhige Loggia zum Innenhof sowie die außergewöhnlich ausgestattete Küche verleihen dem Objekt einen besonderen Charakter. Eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer, Paare, Familien oder Anleger, die Wert auf Lage, Raumangebot und Entwicklungspotenzial legen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap