?? 2 Zimmer in Margareten mit Lift, charmante Wohnung in einem sehr gepflegten Haus



Wohnzimmer leer

Objektnummer: 2142/22346

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gassergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	154,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arwin Samadijavan

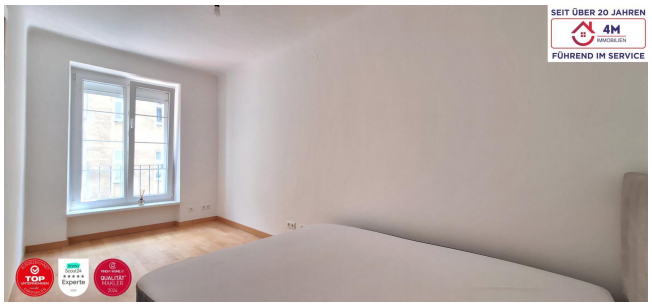
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

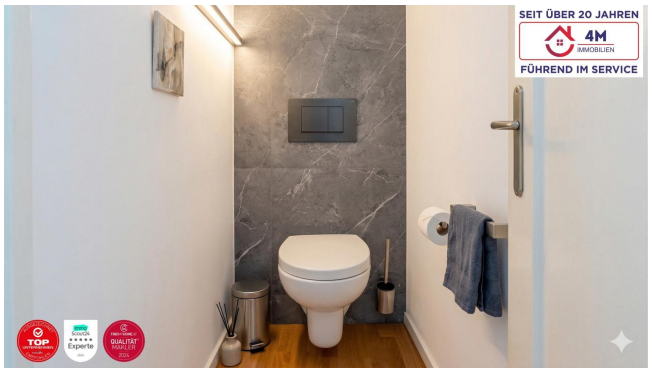

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

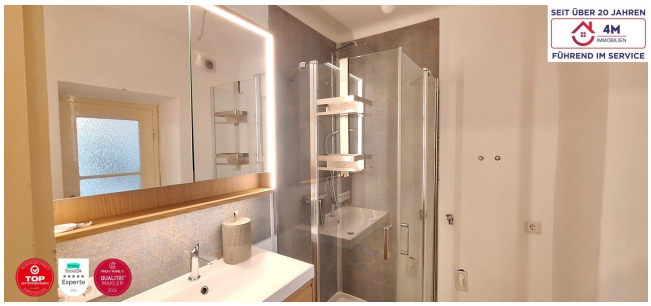

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT MAKLER 2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

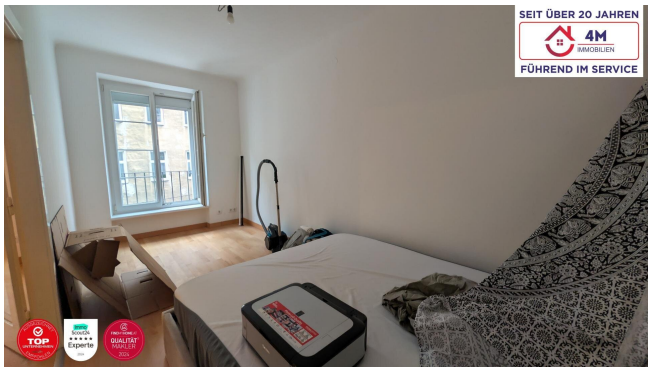

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

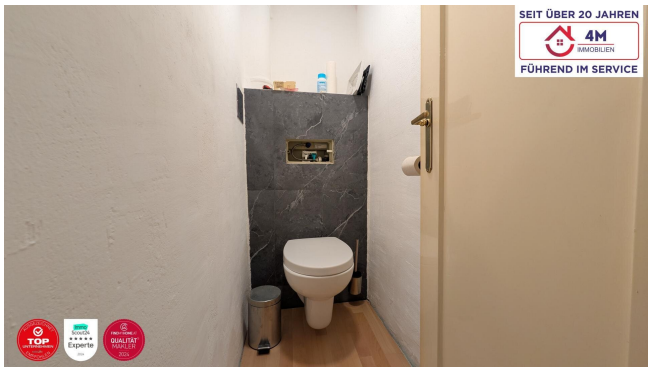

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


7,10
3,76
2,24
4,85
4,85
2,01
1,82
Küche
9,2 m²
WZ
18,2 m²
SZ
10,8 m²
Bad
3,80 m²
Vorraum
7,55 m²
Gang
12,8 m²
WC
1,40 m²
1,70
3,76
2,24

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2 Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines in den 1960er-Jahren errichteten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung verfügt über 49m² und wurde in den vergangenen Jahren laufend instand gehalten und modernisiert.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in gutem Zustand, jedoch sind einige kleinere Sanierungs- bzw. Fertigstellungsarbeiten mit handwerklichem Geschick noch abzuschließen. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Sanierungen & Erneuerungen:

2008:

• Alle Fenster erneuert

• Elektrische Rollläden mit Fernbedienung eingebaut

• Teilweise Elektroinstallationen erneuert

• Neue Schalter & Steckdosen

• Fassadendämmung vor einigen Jahren erneuert

2024:

• Neue Küche eingebaut

• Neuer Fliesenboden

• Badezimmer neu verfliest

• Moderne Glasdusche eingebaut

• Warmwassergerät erneuert

Sonstiges:

• Heizung erneuerungsbedürftig Gasanschluss vorhanden

• Kleinere Fertigstellungs- bzw. Sanierungsarbeiten noch notwendig

• Ideal für Eigennutzer oder Anleger

Das Haus umfasst insgesamt vier Etagen und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Eine Fassadendämmung wurde bereits vor einigen Jahren angebracht. Dafür hat das Haus ein Darlehen bis 2034 aufgenommen und der Anteil dieser Wohnung ist beläuft sich auf 167,69.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer oder Anleger, die eine solide Wohnung mit Entwicklungspotenzial suchen.

Lage /Anbindung:

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten und gefragten Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend.

- Straßenbahn: Linie 1,18, 62 und Badner Bahn

- Bus: 13A, 59A,

- Wien Hauptbahnhof in kurzer Distanz rasch erreichbar

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit:

Herr Arwin Samadijavan, MSc

+43 664 1047370 oder

arwin@4m-immo.at

zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap