

**Klassische 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Erker,
Fischgrätparkett, U-Bahn-Nähe und separat begehbaren
Schlafzimmern**



Objektnummer: 8425/80

Eine Immobilie von von Alten Immobilienrehand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	1
Kaufpreis:	670.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr ca. 1900, letzte Generalsanierung der Wohnung: 2017
- + ca. 88 m² Wohnfläche: 3 Zimmer (2 separat begehbare Schlafzimmer + Wohnküche)
- + Balkonoption im Wohn-Essbereich (Unverbindliche Planung und Kostenvoranschlag für den hofseitigen Balkon liegen vor, die Eigentümerzustimmung steht noch aus.)
- + großes Vorzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- + 2. Liftstock
- + Nähe zur U-Bahn-Station Pilgramgasse (U4)
- + Raumhöhe: ca. 3,30 m
- + besonders helles Schlafzimmer mit Erker
- + Bad mit Dusche, Fenster & Waschmaschinenanschluss, Toilette separat
- + klassischer Fischgrät-Parkettboden
- + Kellerabteil
- + Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus

Die Wohnung

Diese wunderschöne Altbauwohnung im **5. Wiener Gemeindebezirk** wird zum Verkauf angeboten. Das Gebäude stammt aus der Zeit um **1900**. Die **2017 generalsanierte Altbauwohnung im 2. Liftstock** überzeugt durch klassischen Wiener Altbaucharme in Kombination mit gepflegtem Zustand sowie moderner Küche und Bad.

Die Wohnfläche beträgt **ca. 88 m²** und verteilt sich auf **zwei separat begehbare Schlafzimmer**, ein **Wohnzimmer** sowie ein **großzügiges Vorzimmer** mit **begehbarem Kleiderschrank**.

Vom Vorraum aus sind das **erste Schlafzimmer**, die **separat angelegte Toilette** sowie das **Badezimmer** zentral begehbar. Im Anschluss gelangt man in die großzügig geschnittene **Wohnküche**, die den Mittelpunkt der Wohnung bildet.

Von der Wohnküche aus erschließt sich schließlich das **zweite, besonders großzügige Schlafzimmer** mit charmantem **Erker**, der für zusätzliches Licht und ein außergewöhnlich schönes Raumgefühl sorgt.

Die **doppelt verglasten Holzfenster** entsprechen dem **klassischen Altbaucharakter**. Im Zuge der letzten Sanierung im Jahr 2017 wurden unter anderem Bad und Küche modernisiert sowie Erker und Fenster fachgerecht geschliffen und lackiert. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Im Haus stehen zudem ein **Kinderwagen-** sowie ein **Fahrradabstellraum** zur Verfügung.

****Bitte beachten Sie, dass noch ausstehende Unterlagen sowie fehlende Informationen zeitnah nachgereicht bzw. ergänzt werden.*****

Die Lage

Die Wohnung befindet sich im 5. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zur **U-Bahn-Station Pilgramgasse**. Dieser Bereich zählt zu den zentraleren und gefragteren Lagen innerhalb Margareten.

Die **Nahversorgung** ist sehr gut: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung. Der **Naschmarkt** ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein umfangreiches kulinarisches Angebot. Auch die Wiedner Hauptstraße im benachbarten 4. Bezirk mit zahlreichen **Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben** liegt in angenehmer Gehdistanz.

Für Freizeit und Erholung stehen unter anderem der **Wienfluss-Radweg** sowie mehrere kleinere Grünanlagen in der Umgebung zur Verfügung.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
 - Pilgramgasse: ca. 150 m (U4)

- **Bushaltestellen:**

- Bezirksamt: ca. 20 m (12A, 14A, 59A)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap