

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche  
(neuwertig) und Aufzug im 5. Bezirk Wien, 37m<sup>2</sup>! sofort  
beziehbar!**



**Objektnummer: 6577**

**Eine Immobilie von Posch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 139,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	229.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,57 €
<b>USt.:</b>	11,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.276,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Robert Posch**

Posch Immobilien  
Halmgasse 3/9



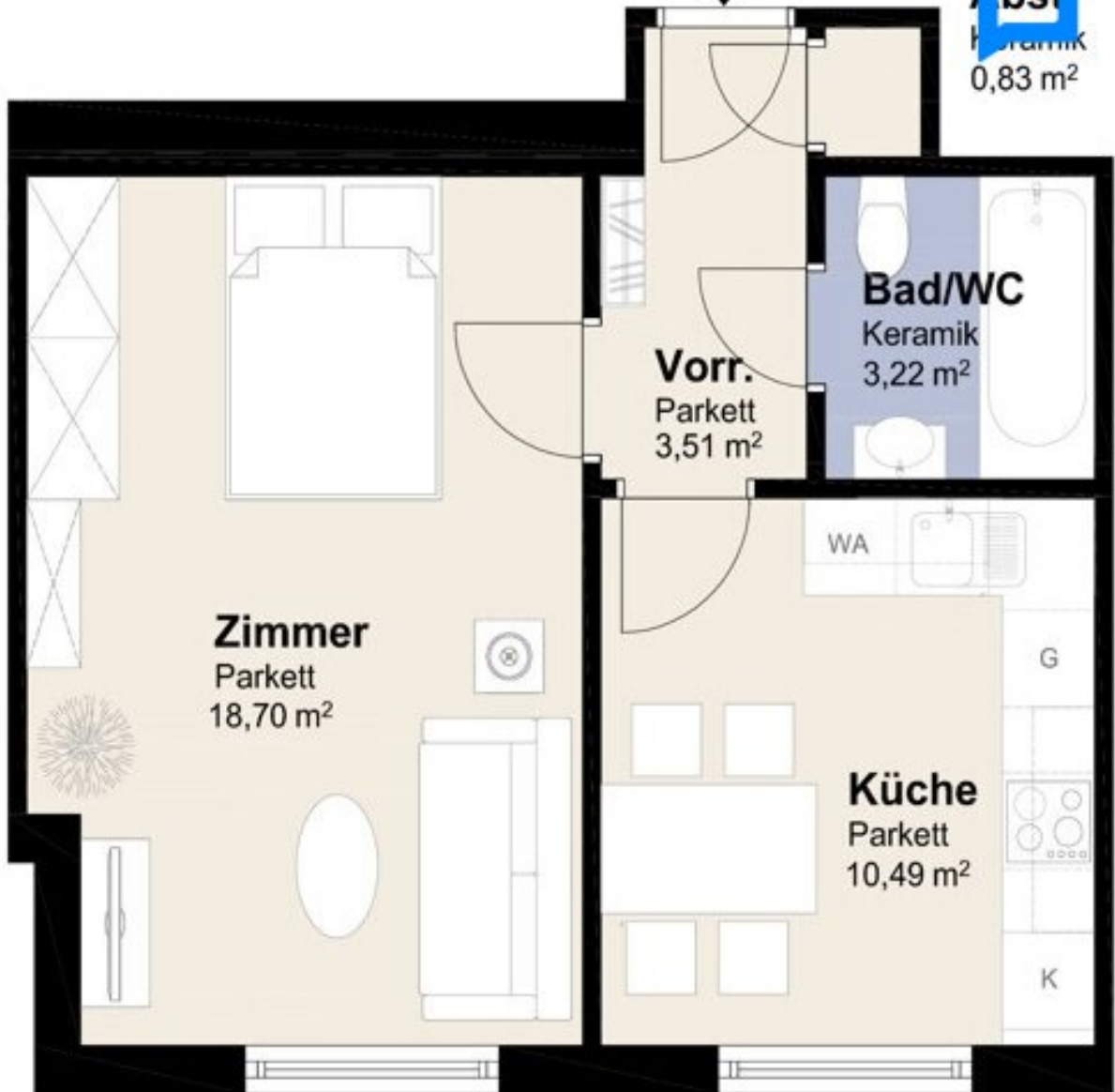






TOP13

  
Keramik  
0,83 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Beschreibung

Charmante 1,5-Zimmer-Wohnung im 4. Stock mit rund 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer der begehrtesten Lagen des 5. Wiener Gemeindebezirks (Margareten).

Die Wohnung befindet sich in einem liebevoll gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1958 und liegt nur wenige Gehminuten von der Pilgramgasse entfernt.

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend saniert und präsentiert sich in neuwertigem Zustand.

Sie besteht aus einer separat begehbaren Wohnküche mit ca. 10 m<sup>2</sup>, einem hellen Wohn-/Schlafzimmer mit ca. 19 m<sup>2</sup> sowie einem modern ausgestatteten Badezimmer.

**Hier kommen Sie direkt zum 360 Grad online**

**Rundgang:** <https://my.matterport.com/show/?m=PFo3vVhXGzH>

Die neue Einbauküche ist vollständig ausgestattet – inklusive aller Geräte und Waschmaschine.

Im Badezimmer befinden sich ein Waschbecken mit Spiegel, ein WC sowie eine Badewanne.

Ein großzügiger Vorraum mit zusätzlichem Stauraum rundet dieses attraktive Wohnangebot ab.

## Lage

Die Wohnung liegt in zentraler Lage von Margareten, unweit der Pilgramgasse.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- U4 – Pilgramgasse
  
- Buslinien 12A, 14A und 59A

Somit sind sowohl die Innenstadt als auch andere Bezirke rasch und bequem erreichbar.

## **Fazit**

**Diese Wohnung ist sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger ideal:**

- Für Singles oder Paare, die eine kompakte, stilvolle Wohnung in zentraler Lage suchen.
  
- Für Investoren, die eine hochwertig sanierte Stadtwohnung mit ausgezeichneter Vermietbarkeit in Top-Lage Wiens schätzen.

**Herzlichen Dank für Ihr Interesse!**

Lernen Sie Ihre Wunschimmobilie in aller Ruhe kennen – wir nehmen uns gerne Zeit für Sie! Beratung und Besichtigungen sind für Sie selbstverständlich kostenlos und völlig unverbindlich.

Nur bei erfolgreichem Abschluss eines Kaufvertrages fällt ein Maklerhonorar laut Verordnung an: **3 % des Kaufpreises plus 20 % USt.**

**Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme per email oder Telefon!**

**Betreut von:**

**Ing. Robert Posch**

Konz. Immobilienmakler- Treuhänder

Mobil: +43 699 15115000

[office@posch-immobilien.at](mailto:office@posch-immobilien.at)

[www.posch-immobilien.at](http://www.posch-immobilien.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.