Gemütlich und ruhig - alle 3 Zimmer & Loggia hofseitig | zentral begehbar | Parkplatz zur Miete | Top-Infrastruktur & U4-Nähe



Loggia

Objektnummer: 1801/116

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,77 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	497.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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



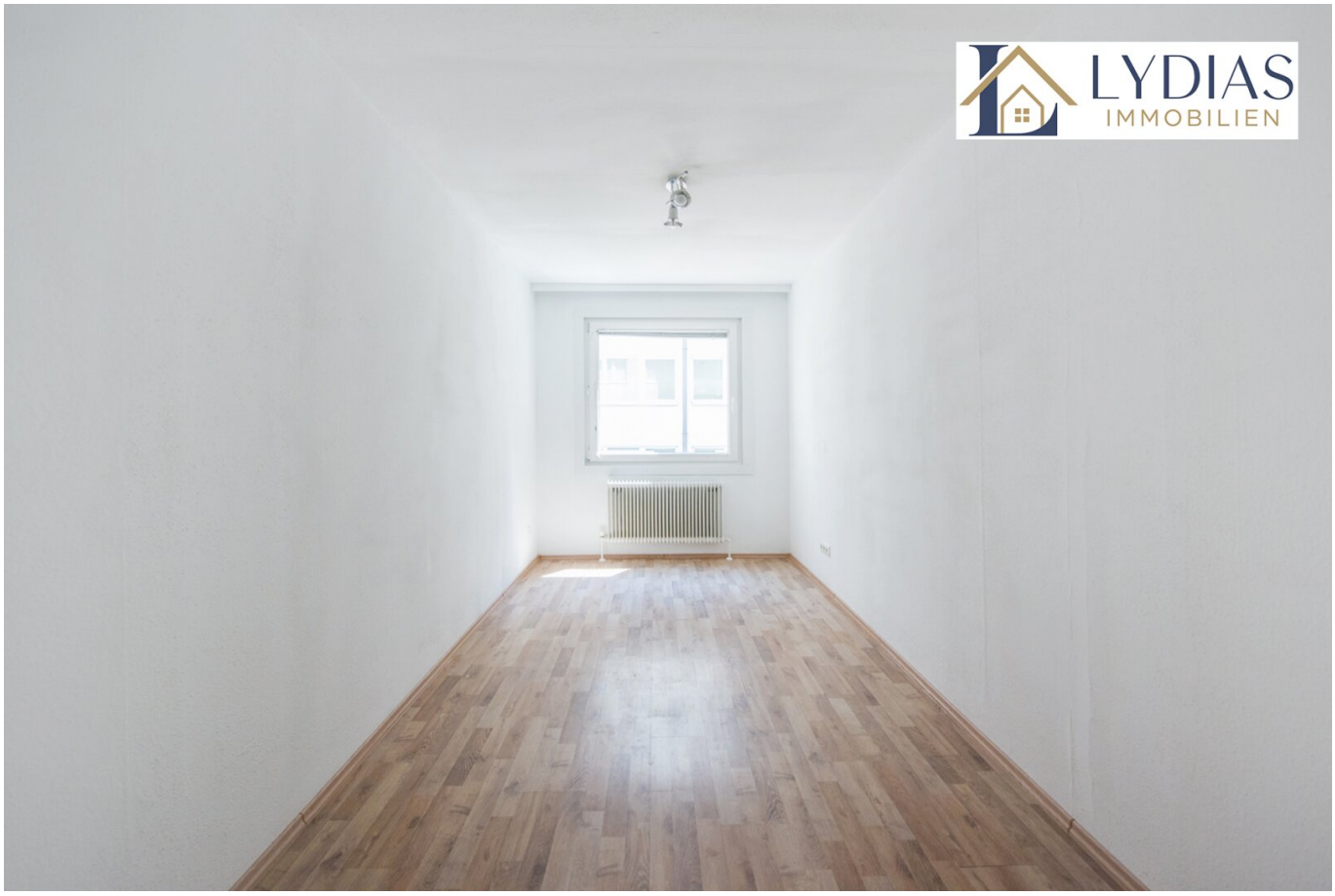
















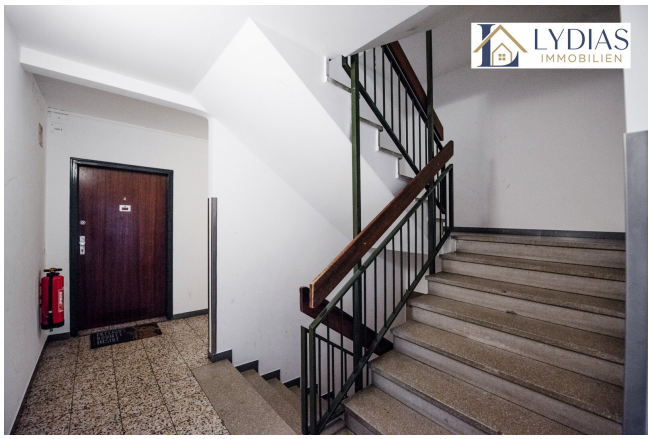


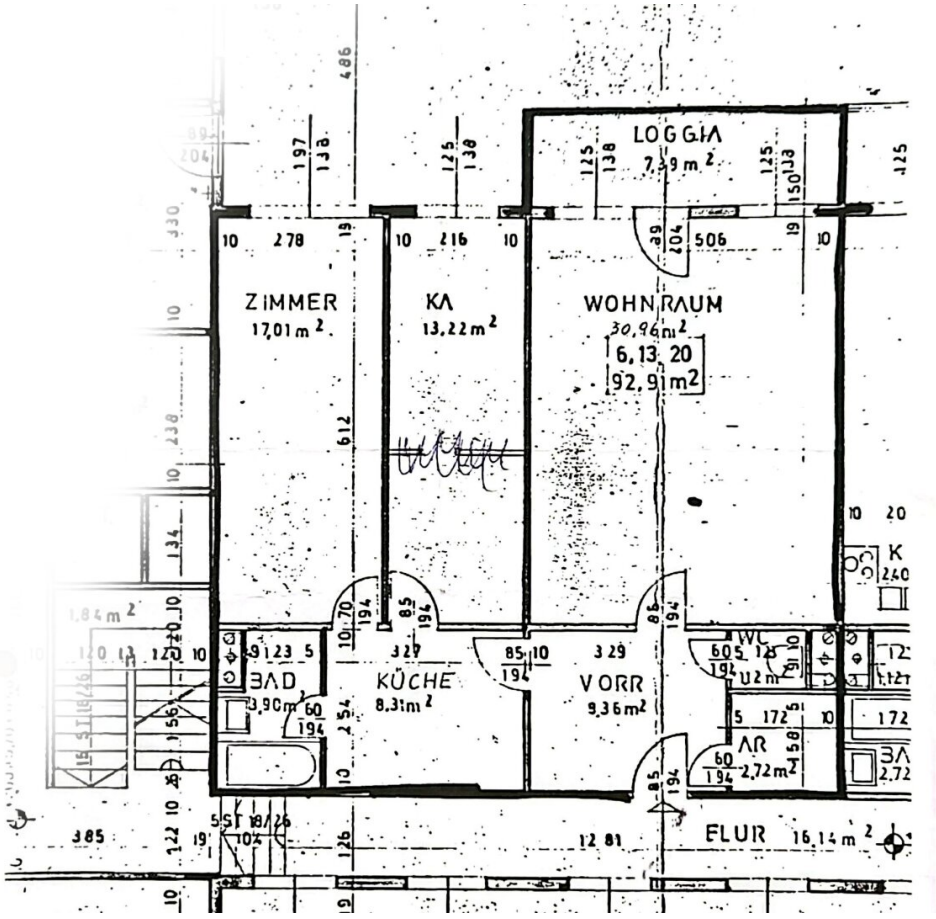


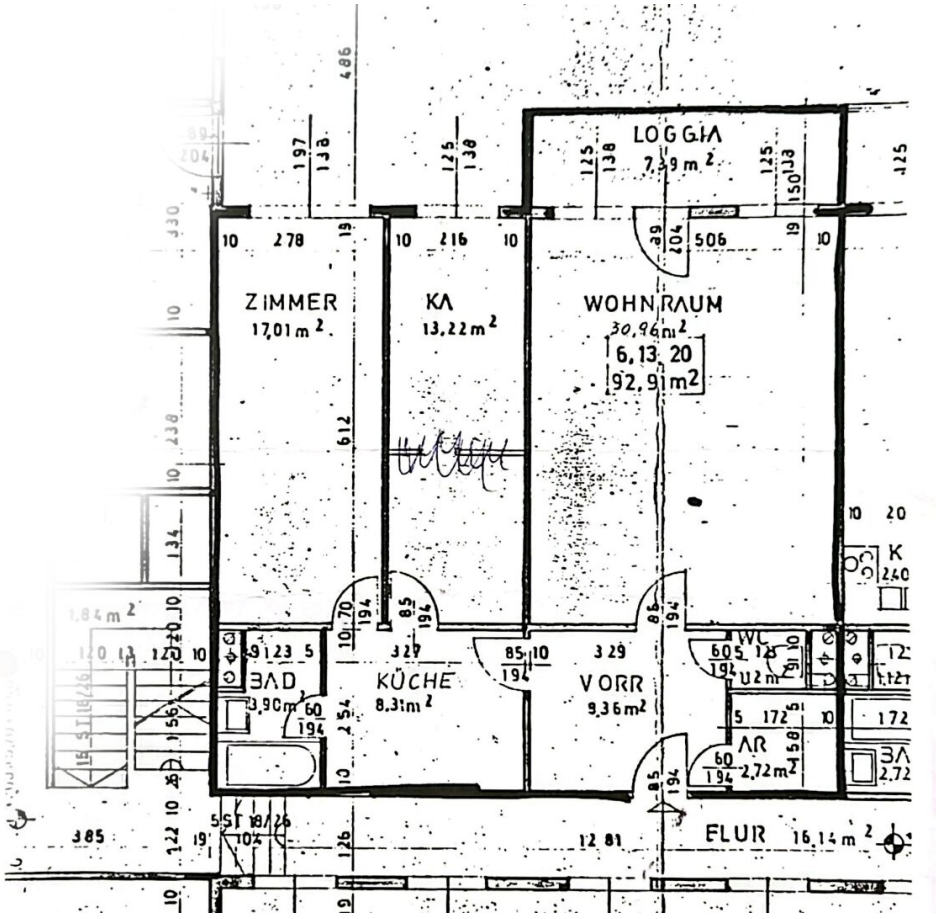









LOGGIA
7,19 m²
ZIMMER
17,01 m²
KA
13,22 m²
WOHNRAUM
30,96 m²
6, 13, 20
92,91 m2
BAD
3,90 m²
KÜCHE
8,31 m²
VORR
9,36 m²
WC
1,12 m²
AR
2,72 m²
FLUR
16,14 m²


LOGGIA
7,19 m²
ZIMMER
17,01 m²
KA
13,22 m²
WOHNRAUM
30,96 m²
6, 13, 20
92,91 m2
BAD
3,90 m²
KÜCHE
8,31 m²
VORR
9,36 m²
WC
1,12 m²
AR
2,72 m²
FLUR
16,14 m²

Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung: Diese **helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung** im beliebten **5. Wiener Gemeindebezirk** vereint angenehme Ruhelage, durchdachte Raumaufteilung und urbanen Wohnkomfort. Sie befindet sich im **1. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses aus ca. 1978 und präsentiert sich in einem **äußerst gepflegten, sowie sofort bezugsfertigen Zustand**.

Ein besonderes Highlight ist die **außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre**: Alle drei Zimmer sind **südseitig zum Innenhof ausgerichtet** und schaffen ein angenehmes, geschütztes Wohngefühl mitten in der Stadt. Die ebenfalls zum Innenhof orientierte **Loggia** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen gemütlichen Rückzugsort für entspannte Stunden.

Auf einer **Gesamtfläche von ca. 93 m² inklusive Loggia** – davon ca. **86 m² Wohnfläche und ca. 7 m² Loggia** – überzeugt die Wohnung mit einer **optimalen und vielseitig nutzbaren Raumaufteilung**. Alle Zimmer sind **zentral begehbar** und eignen sich dadurch hervorragend für **Familien und Paare ebenso wie für eine Wohngemeinschaft**.

Dank der **hochwertigen Bauweise** überzeugt die Wohnung nicht nur durch ihre **Helligkeit**, sondern auch durch ein **angenehmes Raumklima**. Im Winter bleibt die **Wärme gut gespeichert**, während die Räume auch an warmen Sommertagen **angenehm temperiert** bleiben.

Ausstattung/Modernisierungen: Auch die Ausstattung unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck: In den Wohnräumen sorgen **hochwertige Laminatböden** für eine wohnliche Atmosphäre. Die gesamte Wohnung wurde **kürzlich frisch ausgemalt**, zudem wurde der **Vinylboden im Vorraum und in der Küche erneuert**. Die **moderne Einbauküche** wurde vor rund sechs Jahren eingebaut, befindet sich aufgrund der geringen Nutzung in **nahezu neuwertigem Zustand** und ist **bereits im Kaufpreis enthalten**.

Möglichkeiten: Besonders interessant sind die **zusätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten** der Wohnung. Dank bereits vorhandener Anschlüsse besteht beispielsweise die Möglichkeit, **die Küche in den Wohnbereich zu verlegen** und dadurch neue Raumkonzepte zu realisieren. Auch eine **Vergrößerung des Badezimmers** ist denkbar. Im Abstellraum sind zudem entsprechende Leitungen vorhanden, sodass bei Bedarf die **Möglichkeit zur Schaffung eines zweiten Badezimmers bzw. WCs** besteht.

Parkplatz: Ein weiterer Pluspunkt ist die Parksituation: Bei rechtzeitiger Bekanntgabe besteht die Möglichkeit, **einen Parkplatz um ca. € 90,– monatlich anzumieten**. Darüber hinaus stehen auch im benachbarten Wohnhaus Mietparkplätze zur Verfügung.

Mit der soliden Bauweise überzeugt die Wohnung nicht nur durch ihre Helligkeit, sondern auch durch

ein angenehmes Raumklima. Im Winter bleibt die Wärme gespeichert, während an warmen Sommertagen die Temperatur in den Räumlichkeiten angenehm sind.

Betriebskosten/Heizkosten: Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen: Die Betriebskosten betragen ca. 195 €, die Rücklage ca. 110 € sowie die Heiz- und Warmwasserkosten ca. 120 €.

Lage: Die Lage überzeugt durch eine **hervorragende Infrastruktur** mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und einer **ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**. U-Bahn, Straßenbahn und mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit zahlreicher Ziele in Wien. Der **nahegelegene Siebenbrunnenplatz** mit seinem urbanen Umfeld unterstreicht zusätzlich die Attraktivität dieses Standorts.

Eine charmante Stadtwohnung für alle, die **großzügiges Wohnen, Ruhe und eine ausgezeichnete Infrastruktur** miteinander verbinden möchten.

Hinweis Fotos: Die Darstellungen des Wohnzimmers mit Loggia, Schlafzimmers, Kinderzimmers, Vorraum und WC wurden mittels virtueller Möblierung visualisiert und dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung der Nutzungsmöglichkeiten. Die Originalaufnahmen sind ebenfalls im Inserat enthalten.

Raumaufteilung:

- Vorraum

- Küche

- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia ca. 7m² - Süden

- Zimmer 1 - Süden

- Zimmer 2 - Süden

- Abstellraum

- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

- separates WC

Sonstiges:

- Lift vorhanden

- Radabstellraum vorhanden

- KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Garage bei rechtzeitiger Anmeldung um ca. € 90,–/Monat anmietbar; alternativ stehen Garagenstellplätze im Nachbargebäude zur Verfügung

Lage: Die **hervorragende Lage** im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk **verbindet urbanes Lebensgefühl mit ausgezeichneter Infrastruktur**. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- vielfältige Nahversorgung (Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie) in direkter Umgebung

- Schulen, Kindergärten und Universitäten in kurzer Distanz

- Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen in der Nähe

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U4 Margaretengürtel - ca. 5 Gehminuten

- künftige U2-Station Reinprechtsdorfer Straße - ca. 5 Gehminuten

- Straßenbahn 6, 18 - ca. 10 Gehminuten

- Buslinien 59A, 12A, 14A - ca. 3 Gehminuten

Der **nahegelegene Siebenbrunnenplatz** unterstreicht zusätzlich die Attraktivität dieser Lage.

Fazit: Diese besondere 3-Zimmer-Wohnung ist ein echtes **Wohlfühl-Zuhause mitten in Wien** und begeistert mit ihrer **großzügigen Raumaufteilung, der ruhigen südseitigen Innenhoflage und der gemütlichen Loggia**. Die Kombination aus **sofortiger Bezugsfertigkeit, vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und hervorragender Infrastruktur** macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die **urbanes Leben mit Ruhe und hoher Wohnqualität** verbinden möchten.

Kontakt: Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

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 <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap