

## **CHARMANTER ALTBAU mit Lift in Hofruhelage mit Top-Anbindung**



**Objektnummer: 2453**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien, Margareten             |
| Baujahr:                      | 1909                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 60,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2,50                              |
| Heizwärmebedarf:              | E 166,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,79                            |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €                      |

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Eva Zödi**

ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien

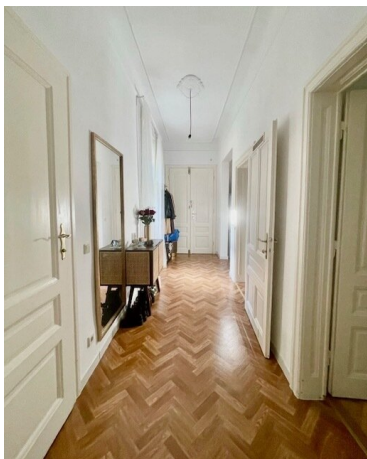
H +43 664 40 68 100

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









## Objektbeschreibung

Inmitten des beliebten 5. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Altbaus, welche durch ihre **perfekte Lage** und **durchdachte Raumaufteilung** besticht.

Diese Wohnung ist die ideale Kombination aus urbanem Lebensstil und Wohlfühlkomfort – ideal für alle, die Wert auf **beste Infrastruktur** und ein **angenehmes und ruhiges Wohnambiente** legen.

Die Immobilie verfügt über

- ein **großzügiges Wohnzimmer**,
- ein **Schlafzimmer**,
- eine **Kochnische mit Einbauküche inkl. Geräten**
- ein **Badezimmer mit Fenster und Badewanne** sowie
- ein **separates WC**
- **absolute Hofruhelage** (sämtliche Fenster sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet)

Zur Ausstattung gehören weiters **hochwertiges Fischgrätparkett** sowie **stilvolle Stuckaturen**.

Die **Lage und Infrastruktur** könnte nicht besser sein:

Dank **ausgezeichneten Verkehrsanbindungen** sind Sie bestens vernetzt und erreichen die Wiener Innenstadt sowie andere Stadtteile schnell und unkompliziert. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel besteht durch die Straßenbahnlinien 1, 6, 18, die Badner Bahn, die Buslinien 12A, 14A sowie den Bahnhof Wien Matzleinsdorfer Platz.

**"JETZT SCHNELL SEIN"** - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.

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 <500m

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