Geräumiger Wohntraum für Familien: Ruhige 3,5-Zimmer-Wohnung in der Gassergasse 38, 1050 Wien



Objektnummer: 3814/751

Eine Immobilie von Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1955
Wohnfläche:	83,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	22,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,81
Kaufpreis:	415.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MBA Jasmina Ibrahimbegovic

Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD
Anton Ehrenfried Straße 7a
2020 Hollabrunn

T +43 699 106 54 170
H +43 699 106 54 170

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

In einer attraktiven und ausgesprochen ruhigen Wohnlage in der **Gassergasse 38, im 5. Wiener Gemeindebezirk**, gelangt diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Das Objekt befindet sich im bequemen **1. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses und bietet den idealen Raum sowie eine hervorragende Aufteilung für die gesamte Familie.

Das Wohngebäude selbst wurde bereits **thermisch saniert**, was künftig für eine ausgezeichnete Energieeffizienz sorgt. Aktuell befinden sich noch vereinzelte, finale Verbesserungsmaßnahmen am Haus im Gange, welche das Erscheinungsbild und den Wohnkomfort der Anlage nachhaltig weiter aufwerten werden.

Nutzen Sie die Gelegenheit, eine geräumige Wohnung in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Stadtlage zu erwerben. Hier lassen sich urbane Lebensqualität und ein entspanntes Familiendomizil perfekt miteinander verbinden.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von **ca. 83 m²** bietet die Wohnung eine perfekt durchdachte Raumaufteilung, die sich ideal an die Bedürfnisse einer Familie anpasst. Vom zentralen Vorzimmer aus erreichen Sie bequem das Badezimmer, die separate Toilette, das Schlafzimmer sowie das praktische Kabinett. Das Herzstück der Wohnung bilden das einladende Wohnzimmer und die separate Küche, die ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet.

Zu den besonderen Highlights der Immobilie zählen die **großen Fensterflächen**, die für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente sorgen, sowie die bereits installierten **Außenrollläden** für optimalen Sicht- und Sonnenschutz.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, guten Gesamtzustand. Um sie ganz an den heutigen Stand der Technik und Ihren persönlichen Geschmack anzupassen, sind zeitgemäße Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen – eine großartige Gelegenheit, um Ihre eigenen Wohnträume und Designideen zu verwirklichen! Beheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Die Wohnung in der Gassergasse 38 besticht nicht nur durch ihre ruhige Innenhof- oder Seitenlagen-Atmosphäre, sondern auch durch eine exzellente Nahversorgung und Verkehrsanbindung im Herzen von Margareten:

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** In unmittelbarer Nähe befindet sich der wichtige Verkehrsknotenpunkt **Matzleinsdorfer Platz** (S-Bahn-Stammstrecke, Straßenbahnlinien 1, 6, 18, 62 sowie die Buslinie 14A). Von hier aus ist auch der

Wiener Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar. Ein absolutes Zukunftshighlight ist die **neue U-Bahn-Linie U2**, die direkt am Matzleinsdorfer Platz eine Station erhält und die öffentliche Erreichbarkeit nochmals massiv aufwertet. Auch die U4-Station **Pilgramgasse** bzw. **Kettenbrückengasse** (Nähe Naschmarkt) ist schnell erreicht.

- **Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:** Für den täglichen Einkauf steht Ihnen eine Vielzahl an Supermärkten in Gehdistanz zur Verfügung, darunter ein SPAR in der Embelgasse, ein EUROSPAR in der Zentagasse sowie ein BILLA in der Stolberggasse. Zudem bietet die nahegelegene **Reinprechtsdorfer Straße** zahlreiche weitere Fachgeschäfte, Drogerien, Apotheken sowie gastronomische Angebote.

- Kindergärten, Volksschulen sowie weiterführende Schulen (wie die HTL Spengergasse) befinden sich in der direkten Umgebung. Gemütliche Parks (wie der Bacherpark oder der Einsiedlerpark) bieten ideale Erholungs- und Spielmöglichkeiten für die ganze Familie direkt vor der Haustür.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese großartige Wohnung bei einem persönlichen Termin vor Ort präsentieren zu dürfen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de

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