Wohnen am Wienfluss – wunderschön sanierte Altbauwohnung mit Balkon und Grünblick (U4)



KI Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 1837/116

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1910
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,19 m²
Nutzfläche:	69,78 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 144,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	160,84 €
USt.:	17,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien


IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN















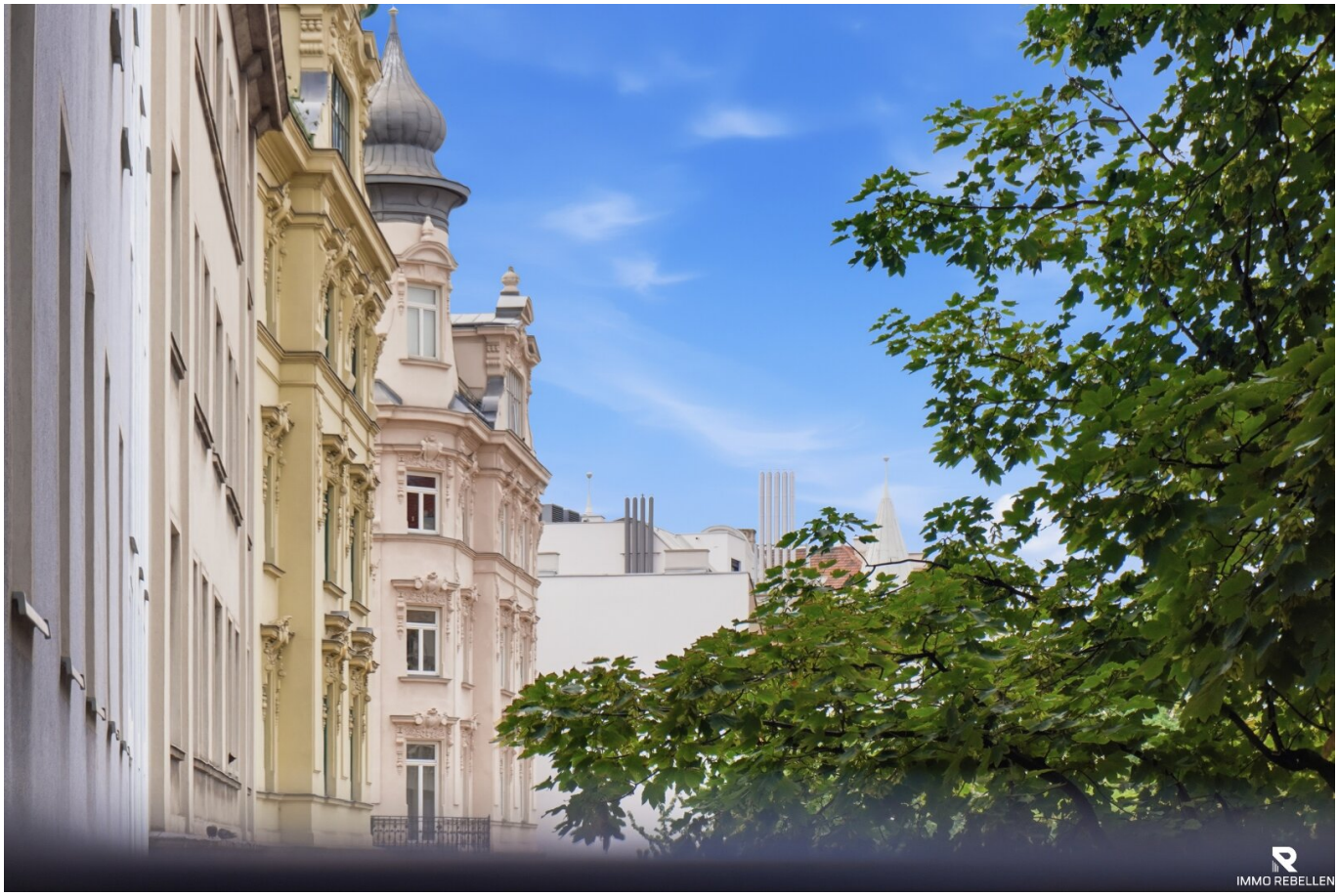





HOTEL
IMMO REBELLEN

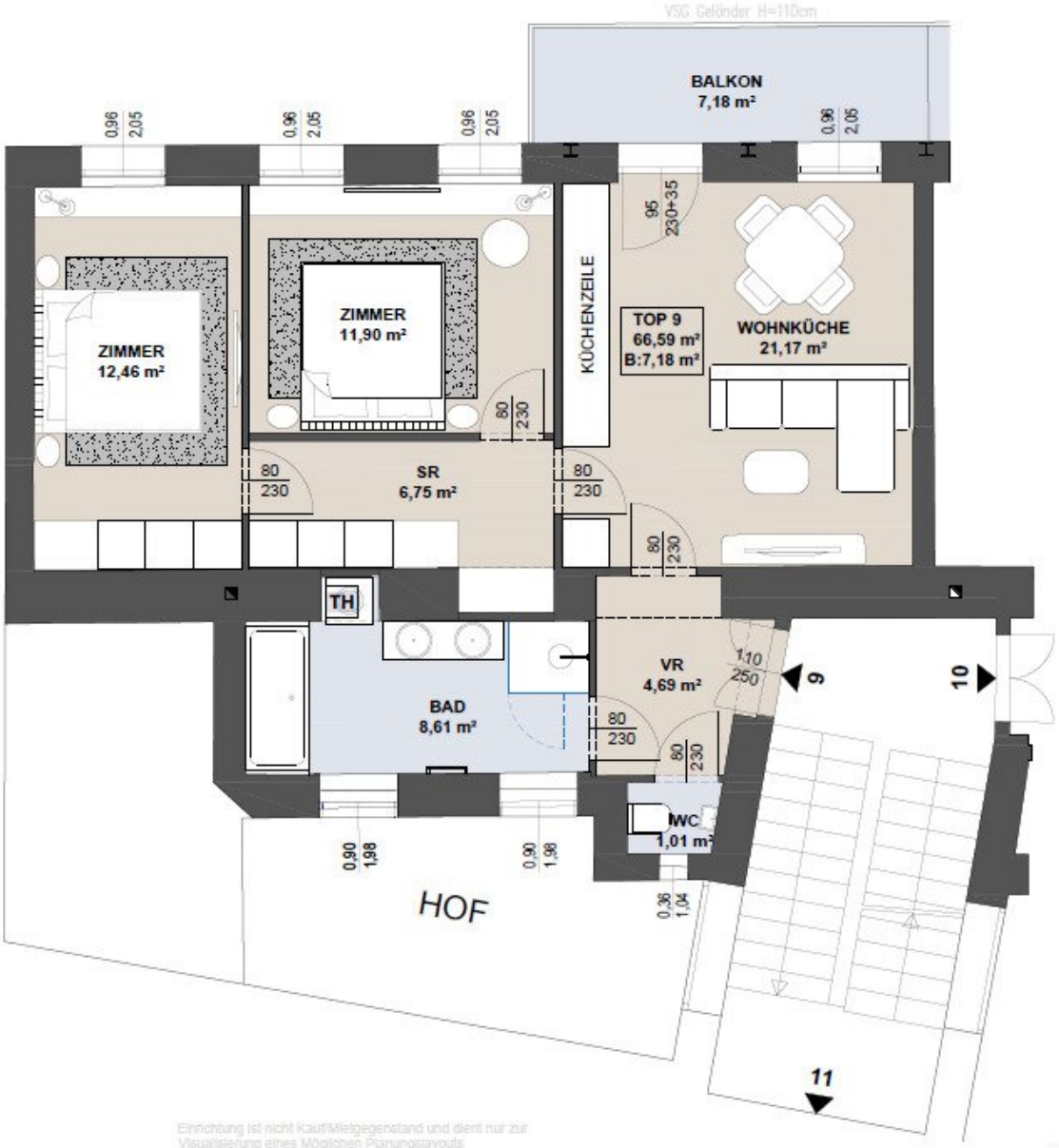





IMMO REBELLEN




SHOX


VSG Geländer H=110cm
BALKON
7,18 m²
0,96
2,05
ZIMMER
12,46 m²
ZIMMER
11,90 m²
KÜCHENZEILE
95
230+35
TOP 9
66,59 m²
B:7,18 m²
WOHNKÜCHE
21,17 m²
80
230
SR
6,75 m²
TH
BAD
8,61 m²
VR
4,69 m²
110
250
9
10
IWC
1,01 m²
0,90
1,98
HOF
0,36
1,04
11
Einrichtung ist nicht Kauf/Mietgegenstand und dient nur zur
Visualisierung eines Möglichen Planungslayouts

Objektbeschreibung

Vollsaniertes Altbaujuwel mit Balkon und Wienflussblick nahe dem 4. und 6. Bezirk

Diese außergewöhnlich schön sanierte **3-Zimmer-Altbauwohnung im 5. Bezirk** vereint den klassischen Charme eines Wiener Altbaus mit einem modernen, stilvollen Wohnambiente. Auf **66,19 m² Wohnfläche** bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und einen **7,18 m² großen Balkon mit Blick auf grüne Baumkronen und den Wienfluss**. Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** und wurde **mit viel Gespür für Stil und Details umfassend saniert**. Edle Parkettböden, geschmackvoll ausgewählte Fliesen und die offene Wohnküche schaffen eine warme, zeitgemäße Atmosphäre und ergänzen den klassischen Charakter der Wohnung auf harmonische Weise.

HIGHLIGHTS

- **Großer Balkon mit Blick auf Baumkronen und den Wienfluss**
- **Umfassend sanierte Altbauwohnung mit hochwertiger Ausstattung**
- **Offene Wohnküche als heller Mittelpunkt der Wohnung**
- **Großes Bad mit Dusche & Badewanne**
- **Gefragte Lage im 5. Bezirk nahe der U4-Station Pilgramgasse**

Der offene **Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet viel Platz zum Kochen, Essen und Entspannen. Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als **Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer** nutzen. Hochwertige Parkettböden, sorgfältig ausgewählte Fliesen und die umfassende Sanierung verleihen der Wohnung ein modernes und zugleich warmes Wohngefühl. Das **großzügige Badezimmer** ist mit **Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschbecken** ausgestattet. Der **nordöstlich ausgerichtete Balkon** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Blick auf **grüne Baumkronen und den Wienfluss**.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 499.000,–

Wohnfläche: 66,19 m² + 7,18 m² Balkon

Zimmer: 3

Stockwerk: 1. Stock

Zustand: vollsaniert

Badezimmer: Doppelwaschbecken, Badewanne und separate Dusche

Küche: offene Wohnküche

Heizung: Etagenheizung

Lage & öffentliche Anbindung:

Die Wohnung liegt **direkt beim Wienfluss und an der Grenze zum 6. Bezirk**. Die **U4-Station Pilgramgasse ist nur wenige Schritte entfernt** und bietet eine direkte Verbindung zum Karlsplatz, Schwedenplatz, Wien Mitte und nach Schönbrunn. Ergänzt wird die Anbindung durch die Buslinien **12A, 13A, 14A und 59A**. Der Naschmarkt, der Margaretenplatz und das Schlossquadrat sind schnell erreichbar, während Supermärkte, Gastronomie und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs direkt in der Umgebung liegen.

Erfolgshonorar:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Disclaimer:

Manche Bilder wurden zu Schauzwecken virtuell bearbeitet (andere Lichtverhältnisse/Beleuchtung) und virtuell möbliert. Der Verkauf erfolgt unmöbliert und ohne Küche.

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://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

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