Altbauflair in Perfektion – Exklusive 2-Zimmerwohnung mit hochwertiger Sanierung



Wohnküche

Objektnummer: 2142/22519

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1863
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,38 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	98,75 €
USt.:	10,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Carina Payreder

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien













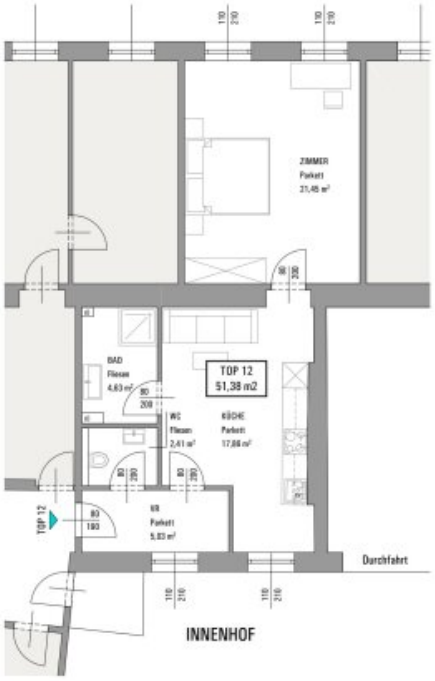





SCHNEIDEREI


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024

GARTEN



GRUNDRISS

51,38 m2

PLANVERFASSER

STEINKOGLER AIGNER ARCHITEKTEN ZT GmbH
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

Geusaugasse 31/3 · 1030 Wien
t 0660 - 666 111 2
m architektur@steinkogleraigner.at
w www.steinkogleraigner.at

MAR - VERKAUFSPLAN

PROJEKT	.
PLANINHALT	GRUNDRISS
M | DATUM	M 1:100 | 25-01-2018
PLANNUMMER	mar_1001

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauwohnung vereint den unverwechselbaren Charme eines Wiener Gründerzeithauses mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Auf rund 52 m² erwarten Sie hohe Decken, hochwertiger Parkettboden, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine geschmackvolle Ausstattung, die sofort ein exklusives Wohngefühl vermittelt. Während sich vor der Haustüre das pulsierende Wiener Stadtleben mit Naschmarkt, Mariahilfer Straße und bester Infrastruktur entfaltet, genießen Sie in der Wohnung dank der ruhigen Innenhoflage eine außergewöhnlich entspannte Wohnatmosphäre.

Sowohl die Wohnung als auch das gepflegte Zinshaus wurden in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und präsentieren sich in einem technisch wie optisch ausgezeichneten Zustand. Abgerundet wird das Gesamtbild durch den gepflegten Zustand des Hauses, die bereits umgesetzten Sanierungsmaßnahmen sowie einen für einen Gründerzeitaltbau bemerkenswert guten Energiekennwert – ein überzeugendes Gesamtpaket für anspruchsvolle Käufer.

Im Zuge einer hochwertigen Sanierung wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Hochwertiger Parkettboden, moderne Sanitäranlagen sowie eine zeitlose Einbauküche ermöglichen einen sofortigen Bezug ohne weiteren Investitionsbedarf. Auch am Wohnhaus wurden in den vergangenen Jahren unter anderem umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an den Hoffassaden, Terrassenanlagen sowie im Kellerbereich durchgeführt.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche und ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Das ruhig zum Innenhof ausgerichtete Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und sorgt für hohe Wohnqualität.Die Wohnung befindet sich im Hochparterre, wodurch sie einerseits bequem erreichbar ist und gleichzeitig durch ihre erhöhte Lage gegenüber dem Straßenniveau mehr Privatsphäre bietet.

Auch das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an Hoffassade, Terrassen und Keller wurden bereits durchgeführt. Die zentrale Lage verbindet urbanes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreichen Gastronomiebetrieben.

Highlights der Immobilie

- Wohnfläche: ca. 52m²

- hochwertig sanierter Altbau mit großzügiger Raumhöhe
- Lift
- ruhige Innenhoflage
- bezugsbereit ab September
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertiger Eichenparkett
- moderne Einbauküche
- Gasetagenheizung

Raumaufteilung

- Vorraum
- großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Margaretenstraße im 5. Wiener Gemeindebezirk – unmittelbar an der Grenze zum beliebten 6. Bezirk (Mariahilf). Kaum eine Lage vereint die Vorzüge des urbanen Lebens so harmonisch mit einem ruhigen Wohnumfeld wie diese. Während sich vor der Haustüre das vielfältige Angebot der Wiener Innenstadt mit zahlreichen Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln eröffnet, genießen Sie in der Wohnung selbst die Ruhe einer begrünten Innenhoflage – ein seltenes Zusammenspiel aus zentraler Stadtlage und erholsamer Wohnatmosphäre. Ob ein Spaziergang zum Naschmarkt, ein Einkaufsbummel auf der Mariahilfer Straße oder der schnelle Weg in die Innenstadt – all diese Ziele erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Die hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu einigen der beliebtesten Viertel Wiens machen diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Hinweis: Auf manchen Fotos wurden persönliche Gegenstände mithilfe von KI entfernt.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden Angebot, der ausgezeichneten Lage, dem Charme und der Besonderheit dieser Immobilie überzeugen.

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail-Anfrage zu.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Carina Payreder unter der Telefonnummer 06765466181 oder per E-Mail unter payreder@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Gerne unterstützen wir Sie professionell und unverbindlich bei der Bewertung und dem Verkauf Ihrer Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap