

**EXKLUSIVES WOHNEN IM HERZEN VON MARGARETEN:
ELEGANTE ALTBAUWOHNUNG MIT LIFT**



Objektnummer: 2142/22589

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A++ 45,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,85
Kaufpreis:	519.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Neda Kazemi

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

T +43 660 6081401

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







Objektbeschreibung

Erleben Sie das unvergleichliche Wiener Altbau-Flair in einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Diese repräsentative und lichtdurchflutete Eigentumswohnung besticht durch ihre klassische Eleganz und hervorragenden Wohnkomfort in bester urbaner Lage.

Unknown

HIGHLIGHTS & ECKDATEN AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 90 m² großzügiges Raumangebot

Unknown

- **Immobilientyp:** Klassischer, eleganter Altbau

Unknown

- **Stockwerk:** 3. Etage (hell und ruhig)

Unknown

- **Komfort:** Bequem erreichbar durch den hauseigenen Lift

Unknown

- **Lage:** 1050 Wien (Margareten) – pulsierend, trendig und zentral

Unknown

OBJEKTDESCHEIBUNG Treten Sie ein und lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre dieser 90 m² großen Altbauwohnung verzaubern. Die Wohneinheit befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten historischen Zinshauses und bietet durch den Lift einen zeitgemäßen und barrierefreien Zugang.

Unknown+ 1

Die Immobilie verkörpert genau das, was das Wohnen in einem echten Wiener Altbau so begehrt macht: Eine elegante Ausstrahlung, ein großzügiges Raumgefühl und viel Potenzial für Ihre individuellen Wohnträume. Durch die Lage im dritten Stockwerk genießen Sie zudem eine hervorragende natürliche Belichtung der Räume. Diese Wohnung ist das perfekte Zuhause für anspruchsvolle Paare, kleine Familien oder Stadtliebhaber, die den Mix aus Historie und Moderne schätzen.

Unknown+ 1

LAGE & INFRASTRUKTUR (1050 WIEN) Die Margaretenstraße bietet eine perfekte Mischung aus urbaner Dynamik und gemütlicher Grätzl-Kultur. Der 5. Bezirk erfreut sich enormer Beliebtheit und bietet eine exzellente Lebensqualität.

- **Kulinarik & Lifestyle:** Der trendige Margaretenplatz sowie der Naschmarkt mit seinem vielfältigen gastronomischen Angebot sind schnell erreichbar.
- **Nahversorgung:** Sämtliche Supermärkte, Apotheken, Banken und charmante Boutiquen befinden sich direkt vor der Haustür.
- **Verkehrsanbindung:** Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Buslinien 12A, 13A, 14A sowie schnelle Erreichbarkeit der U-Bahn-Linie U4), wodurch Sie in wenigen Minuten im historischen Zentrum Wiens sind.

(Hinweis für das finale Exposé: Hier können noch die genaue Raumaufteilung (z.B. Anzahl der Zimmer), der Kaufpreis, die Betriebskosten und der HWB/Energieausweis eingefügt werden.)

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Neda Kazemi unter der Telefonnummer [+43 660 6081401](tel:+436606081401) oder per E-Mail unter Kazemi@4m-immo.at zur Verfügung.

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 <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 <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap