Helle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Kamin und beeindruckendem Ausblick



Zimmer 1

Objektnummer: 2142/22600

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m²
Gesamtfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	171,40 €
USt.:	19,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Erich Schuller, BA

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







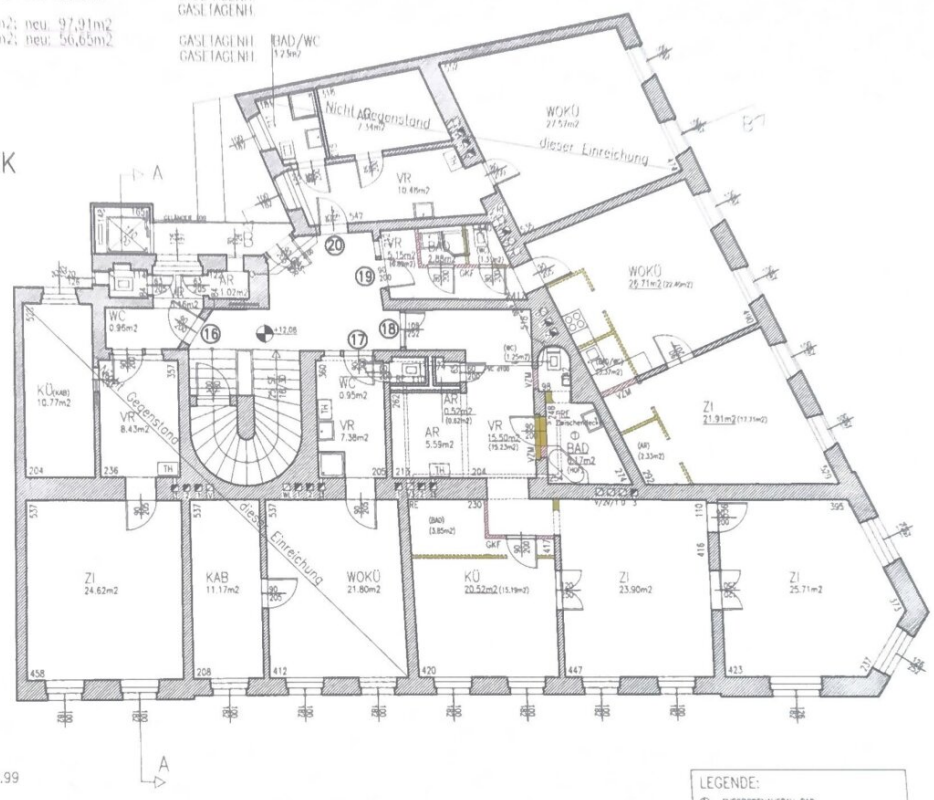






TÜR 16 alt: 49,94m2 neu: 50,96m2 GASETAGENH.
TÜR 17: 41,30m2 GASETAGENH.
TÜR 18 alt: 91,34m2; neu: 97,91m2
TÜR 19 alt: 55,94m2; neu: 56,65m2 GASETAGENH. BAD/WC
TÜR 20: 48,62m2 GASETAGENH.

3.STOCK



KONSENS v.14.06.99

LEGENDE:

① FUSSBODENAUFBAU BAD:
1,0cm KERAMISCHE FLIESEN
ISOLIERUNG MIT 15,0cm HOCHZUG
5,0cm ESTRICH
4,0cm SONER TDPS TRITTSCHALLDÄMMUNG
VORHANDENE DECKE

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **helle und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock**, die mit ihrem besonderen Altbaucharme, einer gelungenen Raumaufteilung und einer schönen Ausstattung überzeugt.

Das Highlight der Wohnung ist das **großzügige Wohnzimmer mit Kamin**. Von hier eröffnet sich ein wunderbarer Ausblick – unter anderem **Richtung Innenstadt und Karlskirche sowie zum Kahlenberg**.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten und gut erhaltenen Zustand**. In sämtlichen Wohnräumen wurde **Echtholzparkett** verlegt. Das Badezimmer sowie das getrennte WC sind verfliest. Abgehängte Decken mit integrierten Lichtspots bilden einen schönen Kontrast zum klassischen Charme der Wohnung.

Die gesamte Liegenschaft befindet sich ebenfalls in einem sehr gepflegtem Zustand.

Ausstattung auf einen Blick

- 4 helle und großzügig geschnittene Zimmer
- 3. Liftstock
- Großzügiges Wohnzimmer mit **Kamin**
- Schöner Weitblick Richtung **Innenstadt, Karlskirche und Kahlenberg**
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Verfliestes Badezimmer mit Eckpadewanne
- Abgehängte Decken mit integrierten Lichtspots
- Einbauküche inklusive

- Separates WC
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Klassischer Altbaucharme kombiniert mit zeitgemäßem Wohnkomfort

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **zentralen und begehrten Wiener Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur**. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Besonders hervorzuheben sind die **Nähe zum Wiener Hauptbahnhof sowie die ausgezeichnete Anbindung an den 1. Bezirk**.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** U1 – direkte Verbindung in den 1. Bezirk sowie zum Hauptbahnhof
- **Bim:** Linien **1 und 62**
- **Badner Bahn (WLB)**
- **Bus:** Linie **4A**
- **Wien Hauptbahnhof:** in kurzer Zeit erreichbar, mit optimaler Anbindung an den nationalen und internationalen Bahnverkehr

Infrastruktur / Entfernungen

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

Krankenhaus <500m

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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap