

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.

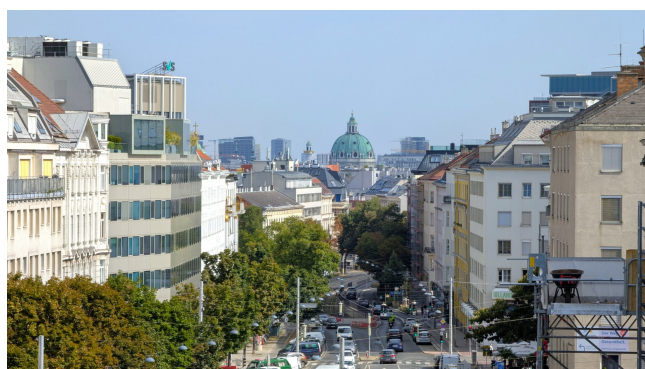
Ihr Ansprechpartner



Erich Schuller, BA

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



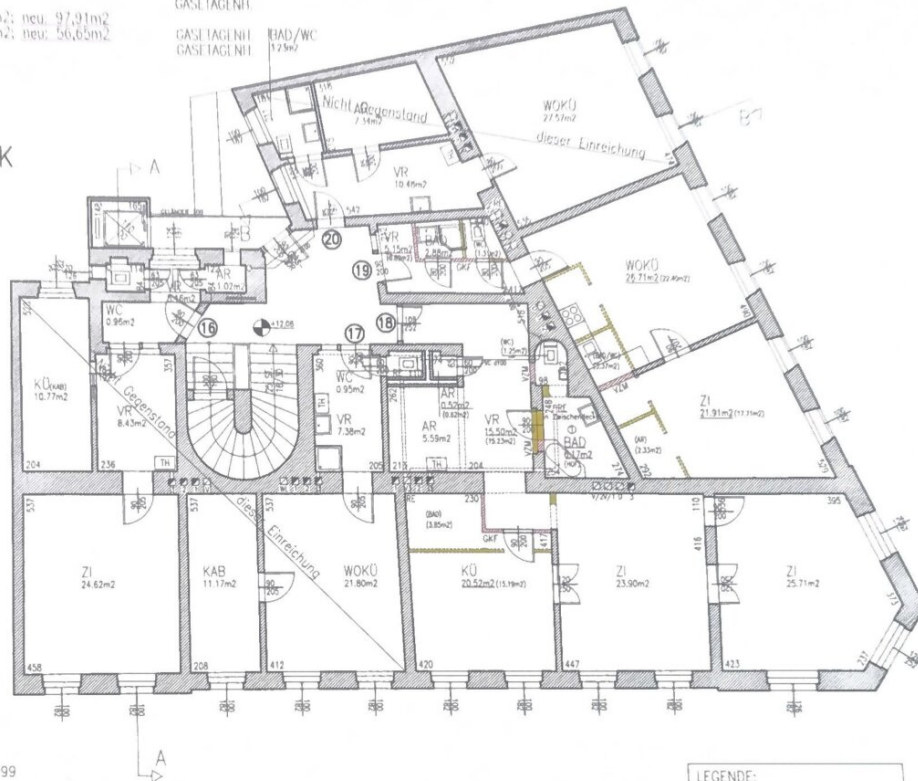


TÜR 16 alt. 49,94m² neu. 50,96m²
 TÜR 17 41,30m²
 TÜR 18 alt. 91,34m² neu. 97,91m²
 TÜR 19 alt. 55,94m² neu. 56,62m²
 TÜR 20 48,62m²

GASLAGERUNG
 GASLAGERUNG

GASLAGERUNG
 GASLAGERUNG
 BAD/WC
 17,5m²

3.STOCK



KONSSENS v.14.06.99

LEGENDE:
 ① FUSSBODENAUFBAU BAD:
 1,0cm KERAMISCHE FLESEN
 5,0cm ISOLIERUNG MIT 15,0cm HOCHZUG
 5,0cm ESTRICH
 4,0cm SOVER TOPS 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 verflies. 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
- Verflieses 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