

3-Zimmer-Wohnung mit Grünblick, Ruhelage & smartem Grundriss – 5. Bezirk



Objektnummer: 5777

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	245,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +4369917655577
H +4369917655577







Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- 3 Zimmer
- 3. Liftstock
- Sehr gepflegter Zustand
- Großzügiger, smarter Grundriss
- Wohnzimmer mit Grünblick
- Schlafzimmer mit Grünblick
- Südseitige, helle Küche mit Fenster
- Modern saniertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Gasetagenheizung
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Haydnpark fußläufig erreichbar

- Geschäfte, Restaurants & Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige und sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 5. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1964** und überzeugt durch ihre angenehme Raumaufteilung, die großzügigen Zimmer sowie die helle und freundliche Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben sind der **Grünblick aus allen Fenstern**, die ruhige Lage sowie die **separat angelegte Küche mit südseitigem Fenster**, die den Raum beim Kochen mit besonders viel Tageslicht versorgt.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **geräumiger Vorraum**, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und gleichzeitig eine klare Verbindung zu den einzelnen Wohnbereichen schafft.

Die Wohnung verfügt über:

- großzügiges Wohnzimmer mit **Grünblick und Ruhelage**
- zwei geräumige Schlafzimmer
- separate, vollwertige Küche mit **Fenster in südlicher Ausrichtung**
- geräumiges Badezimmer mit **moderner, bodengleicher Dusche**
- Handwaschbecken und **Handtuchwärmer**
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- praktischer Abstellraum
- separates WC
- großzügiger Vorraum

- Gasetagenheizung

Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine großzügige Nutzung der Wohnfläche und bietet sowohl für Paare als auch für Familien oder als Anlageobjekt attraktive Möglichkeiten.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einem beliebten Teil des **5. Wiener Gemeindebezirks, Margareten**, mit sehr guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die **U4-Station Margareten Gürtel** ist gut erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch die Nahversorgung ist hervorragend: **Lebensmittelgeschäfte, Drogerien, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs** befinden sich in der näheren Umgebung.

Für Erholung und Freizeit stehen mehrere Grün- und Parkanlagen in der Umgebung zur Verfügung. Der **Haydnpark** ist bequem zu Fuß erreichbar und lädt zu Spaziergängen und entspannter Freizeitgestaltung ein.

Eine gepflegte, großzügige Wohnung mit viel Tageslicht, angenehmer Ruhelage und einem gut durchdachten Grundriss – ideal für Eigennutzer oder als attraktive Anlage.

Kaufpreis: 499.000 (VB) + 20.000 EUR Möblierung

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: s.hummel@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

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

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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