Wiener Lebensgefühl auf höchstem Niveau - modernes Wohnen im charmanten Altbau mit Balkon im 4. Liftstock!



Objektnummer: 2142/22593

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,00 m²
Nutzfläche:	85,00 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vivien Hartwig

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

H +436769617449


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

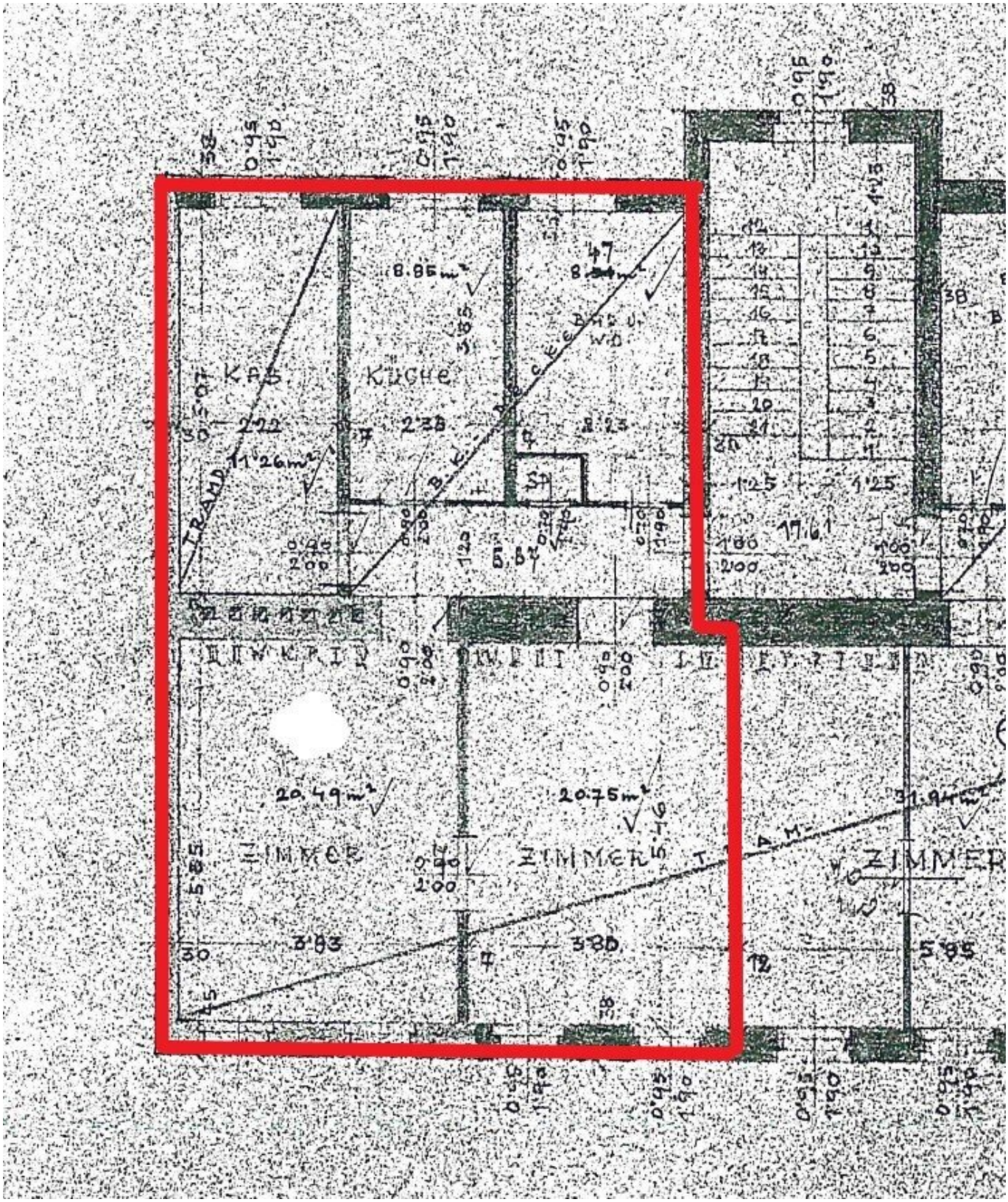

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
33
Embelgasse


KAB.
KÜCHE
TRAKT
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutet | Hochwertig saniert | 3 Zimmer | 4. Etage | Balkon

Willkommen in einer Wohnung, die klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort auf besondere Weise verbindet.

Diese wunderschöne **3-Zimmer-Wohnung im 5. Wiener Gemeindebezirk** befindet sich in der 4. Etage eines gepflegten Altbaus und besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre, hofseitigen 8m² großen Balkon, die großzügige Raumwirkung und die liebevoll erhaltenen bzw. stilvoll integrierten Altbauelemente.

Die Wohnung wurde vor rund **5 Jahren komplett saniert** und dabei mit viel Liebe zum Detail sowie hochwertigen Materialien modernisiert. Entstanden ist ein harmonisches Zuhause, das den Charakter des klassischen Wiener Altbaus bewahrt und gleichzeitig höchsten Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wird.

Wohnen mit besonderem Flair

Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die hohen Altbaudecken, die den Räumen eine außergewöhnliche Großzügigkeit und Eleganz verleihen. Gemeinsam mit den charakteristischen Flügeltüren entsteht jenes besondere Wohngefühl, das den Wiener Altbau so begehrt macht.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt drei Zimmer:

- ein großzügiges und helles Wohnzimmer
- ein gemütliches Schlafzimmer
- ein flexibel nutzbares drittes Zimmer, ideal als Büro, Kinderzimmer oder Kabinett

Zusätzliche Räume:

- Helles Badezimmer mit Fenster und Marmoroptik
- Einbauküche vom Tischler

Alle Räume sind lichtdurchflutet und vermitteln durch die großzügigen Fenster und die hellen Oberflächen ein angenehm freundliches Wohnambiente.

Hochwertige Sanierung

Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf Qualität und Ästhetik gelegt. Hochwertige Materialien, ein zeitloses Farbkonzept und eine stilvolle Ausstattung verleihen der Wohnung ein modernes und zugleich wohnliches Erscheinungsbild.

Besonders schön harmonieren die eleganten Holzböden mit den hellen Wänden und den sorgfältig ausgewählten Details. Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt durch seine klare Linienführung, hochwertige Fliesen und eine geschmackvolle Ausstattung.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem **sehr gepflegten und modernen Zustand** und kann ohne größeren Adaptierungsaufwand bezogen werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **ausgezeichneten Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks, Margareten**. Die zentrale Lage verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer bzw. gut erreichbarer Umgebung. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren wichtigen Punkten Wiens.

Die Highlights auf einen Blick

- Ruhiger hofseitiger Balkon
- 3 Zimmer
- 4. Etage
- Helle, lichtdurchflutete Räume

- Klassischer Wiener Altbaucharme
- Hohe Altbaudecken
- Stilvolle Flügeltüren
- Vor ca. 5 Jahren komplett saniert
- Hochwertige Materialien und Ausstattung
- Modernes, geschmackvolles Badezimmer
- Flexibel nutzbares drittes Zimmer
- Hervorragende Lage im 5. Wiener Gemeindebezirk

Eine stilvolle Altbauwohnung für alle, die den besonderen Charme Wiens lieben und gleichzeitig modernen Wohnkomfort schätzen.

BK: 415,75€ inkl. rep. Rücklage

Entdecken Sie den besonderen Charme und die Exklusivität dieser Wohnung in unserem beigefügten Video.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

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

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit

Frau Vivien Hartwig unter der Telefonnummer +436769617449 oder per E-Mail unter hartwig@4m-immo.at zur Verfügung und

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap