NÄHE NASCHMARKT: HOCHWERTIG SANIERTE 3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT HOFSEITIGEM BALKON



Objektnummer: 995

Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,99 m²
Nutzfläche:	82,75 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	27,88 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Kaufpreis:	749.000,00 €
Kaufpreis / m²:	9.988,00 €
Betriebskosten:	109,60 €
Heizkosten:	56,43 €
USt.:	24,35 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

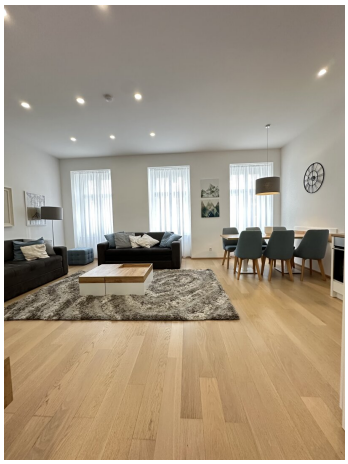
Andrijana Acimovac

HOMEX Real Estate GmbH
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

T +43 676 4401196
H +43 676 4401196

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





















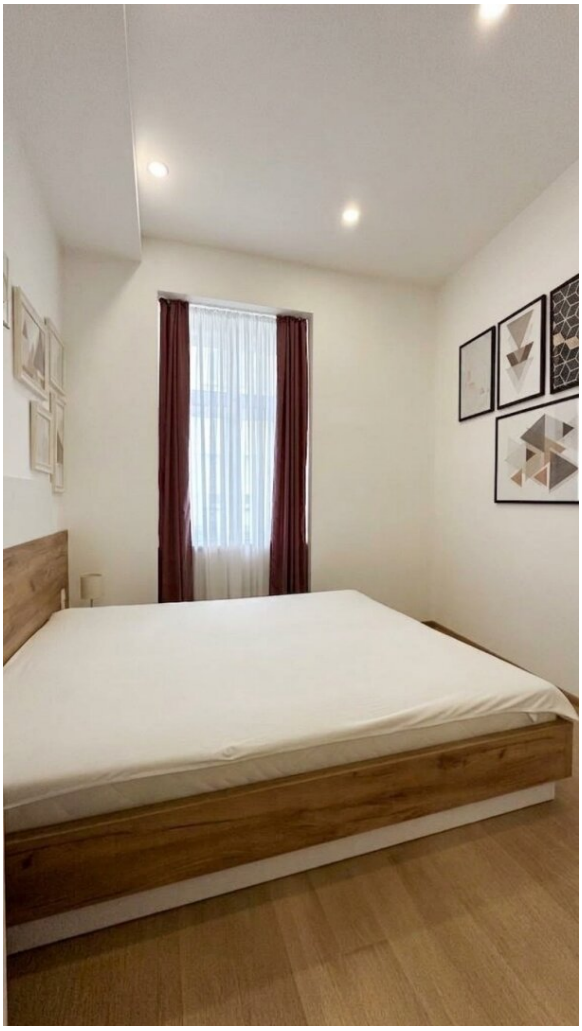














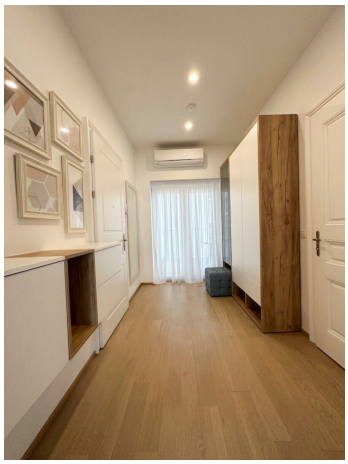








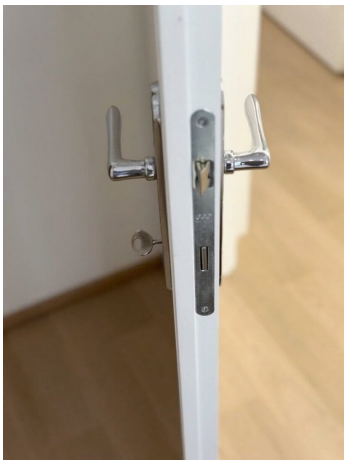










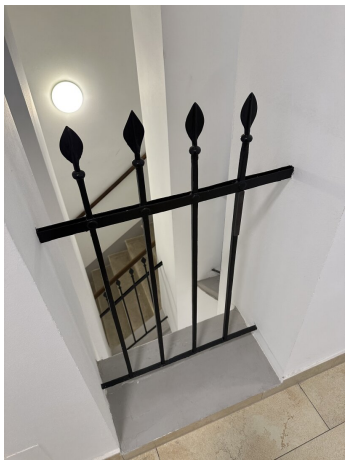



SIEMENS
20
15
25
10
30



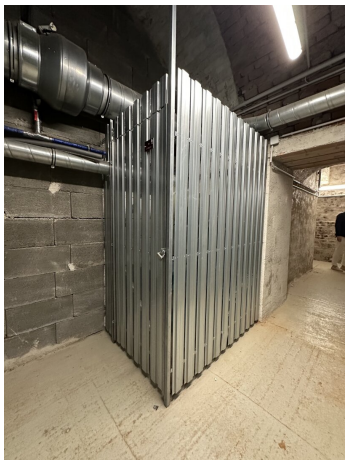




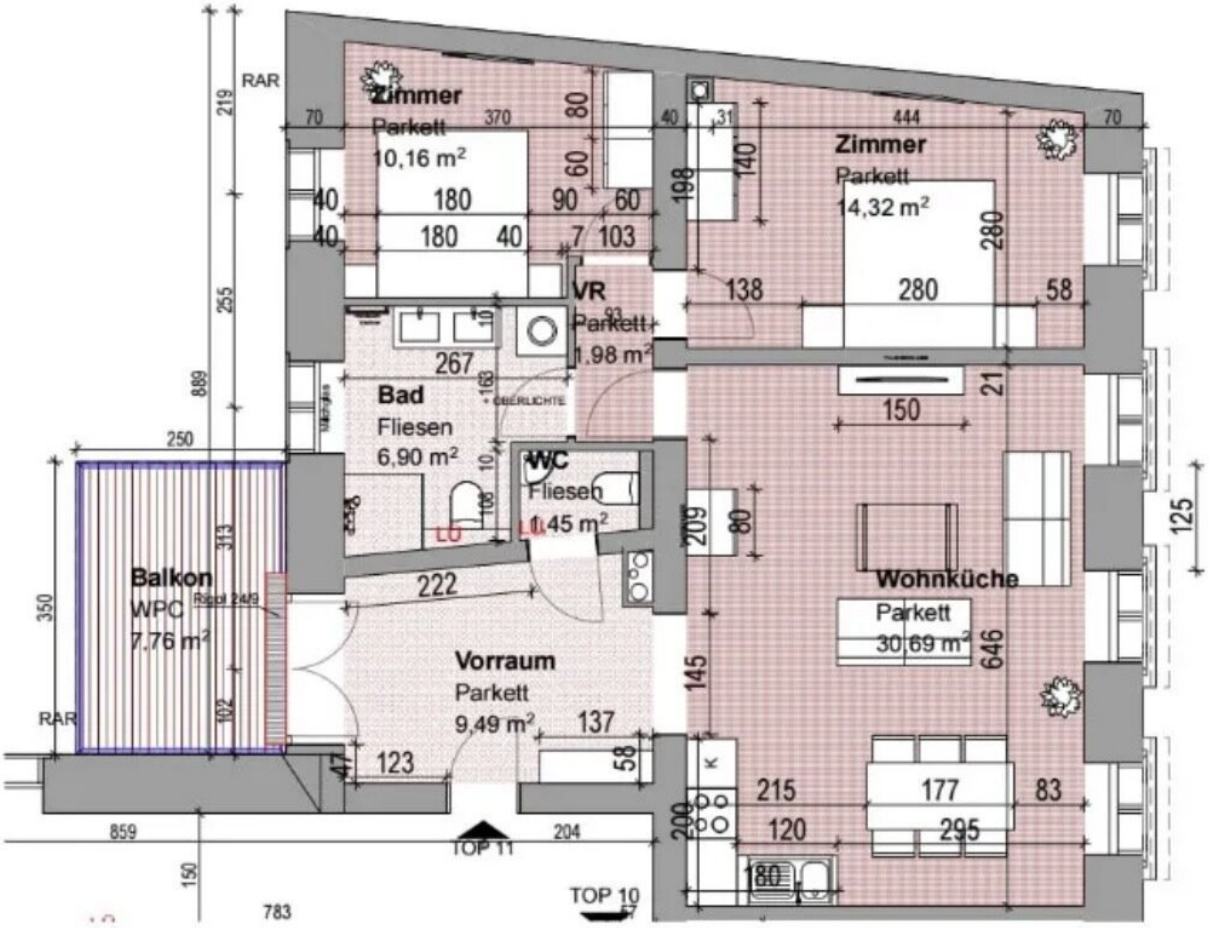











Zimmer
Parkett
10,16 m²
Zimmer
Parkett
14,32 m²
VR
Parkett
1,98 m²
Bad
Fliesen
6,90 m²
WC
Fliesen
1,45 m²
Balkon
WPC
7,76 m²
Vorraum
Parkett
9,49 m²
Wohnküche
Parkett
30,69 m²
RAR
RAR
TOP 11
TOP 10
783
859
204
889
255
219
313
102
350
250
222
267
150
280
295
177
215
120
180
200
646
209
145
125
83
58
137
123
47
444
370
70
40
31
180
90
60
103
7
198
140
138
58
21
80
K

Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen nahe dem Naschmarkt

Die Immobilie

Diese helle und außergewöhnlich angenehme 3-Zimmer-Eigentumswohnung verbindet den besonderen Charakter eines klassischen Wiener Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Liftstock eines sehr gepflegten Gebäudes aus der Zeit um 1900. Sowohl das Haus als auch die Wohnung wurden vor rund fünf Jahren umfassend generalsaniert.

Im Zuge der Wohnungssanierung wurden unter anderem die Böden, die Elektroinstallationen, die Heiztechnik sowie sämtliche Sanitärräume erneuert. Hochwertige Materialien, maßgefertigte Einbauten und ein durchgängiges, elegantes Gestaltungskonzept schaffen ein harmonisches Gesamtbild.

Die Wohnung wird vollständig möbliert verkauft, ist frisch ausgemalt und sofort bezugsfertig. Hier genügt es, die persönlichen Dinge und die Koffer mitzubringen und einzuziehen.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen sehr gelungenen und klar gegliederten Grundriss, der den großzügigen Wohnbereich angenehm von den privaten Räumen trennt.

Das geräumige Vorzimmer bietet viel Stauraum und führt direkt auf den überdachten Balkon, der in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Vom Vorzimmer aus sind außerdem das separate Gäste-WC sowie der offene Wohn-, Koch- und Essbereich zugänglich.

Der rund 30 m² große Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine komfortable Sofalandschaft, einen großzügigen Essplatz und die offene Küche. Die durchdachte Raumgestaltung schafft eine angenehme Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen.

Ein separater Flur erschließt den privaten Bereich der Wohnung. Hier befinden sich das rund 15 m² große Hauptschlafzimmer, ein weiteres Zimmer mit circa 10 m² sowie das Badezimmer.

Das zweite Schlafzimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das großzügige Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Walk-in-Dusche, ein Doppelwaschbecken, eine Waschmaschine sowie eine zweite Toilette.

Ausstattung

Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien, moderne Technik und ein stimmiges Gesamtkonzept gelegt.

Ausstattung & besondere Merkmale

- 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche
- ca. 8 m² großer, ruhiger, hofseitiger Balkon

2. Liftstock

- Großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich mit ca. 30 m²
- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster, Walk-in-Dusche und Doppelwaschbecken
- Zwei separate Toiletten
- Hochwertiger Tarkett-Holzboden in sämtlichen Wohnräumen
- Stilvolle, vom Tischlermeister gefertigte Vollholztüren mit klassischen Wiener Kassettenelementen
- Maßgefertigte Einbauküche inklusive hochwertiger Elektro- und Haushaltsgeräte

- Maßgefertigte Einbauten und intelligente Stauraumlösungen mit Soft-Close-Funktion
- LED-Beleuchtung in bzw. an den Einbauschränken
- Hochwertiges, auf die Raumgestaltung abgestimmtes Beleuchtungskonzept mit dimmbaren, bündig integrierten Deckenleuchten
- Unterschiedliche Lichtstimmungen individuell regulierbar
- Flächenbündig integriertes Deckenschienensystem für maßgefertigte Vorhänge
- Gasbetriebene Fußbodenheizung, individuell pro Raum regulierbar
- Separat schaltbarer Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Split-Klimaanlage
- Vollständig erneuerte Elektroinstallationen
- Neue Fenster an der Außenseite des Gebäudes
- Das gesamte Gebäude wurde im Innen- und Außenbereich umfassend renoviert
- Vollständige Möblierung
- Waschmaschine und Wäschetrockner vorhanden
- Zwei zugehörige Kellerabteile

- Allgemeiner Fahrradabstellraum
- Belüftungssystem in den Kellerräumen
- Sofort beziehbar

Kaufpreis-Wohnung: € 749.000,--

Kaufpreis-Möblierung: € 39.850,--

Gesamtkaufpreis: € 788.850,--

Vermittlungsprovision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Besonders hervorzuheben: Das durchdachte Einrichtungskonzept verbindet hochwertige Materialien, maßgefertigte Einbauten und ein abgestimmtes Lichtkonzept zu einem harmonischen und zugleich sehr funktionalen Wohnambiente.

Das gesamte Interieur wurde in einer einheitlichen, eleganten Designsprache gestaltet. Warme Holztöne, dezente Farben und klare Linien sorgen für eine zeitlose und angenehme Wohnatmosphäre.

Das Haus

Das gepflegte Gebäude wurde um 1900 errichtet und vor rund fünf Jahren umfassend generalsaniert. Es präsentiert sich in einem sehr guten und repräsentativen Erhaltungszustand.

Ein Personenlift ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung im zweiten Obergeschoss. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen außerdem ein allgemeiner Fahrradabstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer besonders gefragten und zentralen Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks – unmittelbar bei der Margaretenstraße und nur wenige Gehminuten vom Naschmarkt entfernt.

Die Umgebung verbindet urbanes Wiener Lebensgefühl mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Der beliebte Naschmarkt mit seinem vielfältigen kulinarischen Angebot, das Freihausviertel, das Schleifmühlviertel sowie die Wiener Innenstadt sind rasch und teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Lokale, Bäckereien, Lebensmittelgeschäfte, Hotels sowie unterschiedliche Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen teilweise direkt gegenüber beziehungsweise in unmittelbarer Nähe.

Trotz der zentralen und lebendigen Umgebung bietet die Wohnung eine angenehme Wohnruhe, da ein Teil der Fenster sowie der Balkon in den Innenhof ausgerichtet sind.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die U4-Station Kettenbrückengasse befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort bestehen direkte Verbindungen unter anderem zum Karlsplatz, nach Wien Mitte, zum Schwedenplatz, nach Schönbrunn und Hietzing.

Die Buslinie 59A verkehrt entlang der Margaretenstraße in Richtung Oper/Karlsplatz beziehungsweise Bahnhof Meidling. Auch die Buslinie 13A ist im erweiterten Nahbereich erreichbar und verbindet unter anderem den Wiener Hauptbahnhof mit den inneren Bezirken.

Durch die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch weitere zentrale Stadtbereiche schnell und komfortabel erreichbar.

Die Highlights auf einen Blick

- zentrale Lage nahe Naschmarkt und Innenstadt
- circa 75 m² Wohnfläche zuzüglich circa 8 m² Balkon
- 2ter Liftstock

- drei gut proportionierte Zimmer
- rund 30 m² großer Wohn-, Koch- und Essbereich
- zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- hochwertiges Badezimmer mit Fenster und Walk-in-Dusche
- zwei Toiletten
- hofseitiger, überdachter Balkon
- hochwertig generalsaniert
- vollständig möbliert
- Gas-Fußbodenheizung und Klimaanlage
- gepflegtes, generalsaniertes Haus mit Personenlift
- sofort bezugsfertig

Diese Wohnung ist eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzerinnen und Eigennutzer, die eine zentrale Wiener Lage, eine hochwertige Ausstattung, einen gelungenen Grundriss und angenehme Ruhe miteinander verbinden möchten.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung:

Mobil: +436764401196 Email: office@home-x.at

Andrijana Acimovac

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerseite und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Flächen-, Baujahres- und Entfernungsangaben sind als Circa-Angaben zu verstehen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt ausschließlich der abgeschlossene Kaufvertrag.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung

Ihre Immobilienfinanzierung – persönlich, unabhängig und maßgeschneidert

Die passende Finanzierung ist ein wesentlicher Bestandteil eines erfolgreichen Immobilienkaufs. HOMEX Real Estate begleitet Sie daher nicht nur bei der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie, sondern unterstützt Sie auch bei der Auswahl und Strukturierung der passenden Finanzierungslösung. Auf Basis Ihrer persönlichen und finanziellen Situation ermitteln wir gemeinsam die für Sie optimale Finanzierungsstrategie und vergleichen aktuelle Zins- und Konditionsangebote verschiedener Banken und Finanzierungspartner. Dabei greifen wir auf ein umfangreiches Netzwerk von Finanzierungspartnern zurück, um für Sie attraktive Konditionen und eine Lösung zu finden, die optimal zu Ihren individuellen Bedürfnissen und Ihrem Vorhaben passt. Unser Anspruch ist es, Ihnen den Finanzierungsprozess so einfach, transparent und effizient wie möglich zu gestalten. Wir übernehmen die Koordination mit den Finanzierungspartnern, begleiten Sie bei der Aufbereitung der erforderlichen Unterlagen und stehen Ihnen während des gesamten Finanzierungsprozesses persönlich zur Seite.

Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich. Gerne beraten wir Sie persönlich – in unserem Büro oder auf Wunsch auch bei Ihnen vor Ort.

HOMEX Real Estate – Ihre Immobilie. Ihre Finanzierung. Aus einer Hand.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap