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



Objektnummer: 5826

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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	193,83 €
USt.:	21,19 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

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


WOLKE7
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
SHARLEENA HUMMEL
+43 699 176 555 77
s.hummel@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- 4-Zimmer-Wohnung mit **88,64 m²**
- 3. Liftstock
- Sehr gepflegter Zustand
- Großzügiger, smarter Grundriss
- Wohnzimmer mit 25,07m² und Weitblick
- Schlafzimmer 1 mit ca. 22m²
- Schlafzimmer 2 mit ca. 10m²
- Esszimmer mit ca. 16m²
- 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 4-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 Schlafzimmer
- geräumiges Esszimmer
- separate, vollwertige Küche mit **Fenster in südlicher Ausrichtung**
- 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 Margaretengürtel** 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: EUR 439.000,- (VB)

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

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

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