

Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit 30m2 großer Terrasse im 5. Bezirk!



Objektnummer: 2142/22631

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 185,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,81
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vivien Hartwig

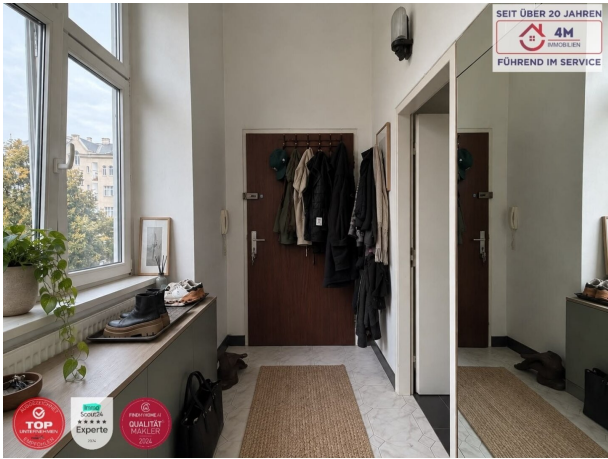
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

H +436769617449

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









Objektbeschreibung

Die Highlights auf einen Blick

- ca. 70 m² Wohnfläche
- Attraktive Lage im 5. Wiener Gemeindebezirk
- Großzügige Westterrasse
- Parkettboden
- Kunststofffenster
- Gasetagenheizung
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung

Auf rund 70 m² Wohnfläche ein angenehmes und stilvolles Wohnambiente bietet. Die Wohnung überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, hochwertige Details und einen großzügigen Außenbereich, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Westbalkon bzw. die Terrasse, der/die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Dank der Westausrichtung können Sie hier insbesondere die Nachmittags- und Abendsonne genießen – ein idealer Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnräume präsentieren sich hell und freundlich und sind mit einem Parkettboden ausgestattet, der den Räumen eine warme und zeitlose Atmosphäre verleiht. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das angenehme Raumgefühl.

Auch die Ausstattung besticht durch die gelungene Verbindung von charmanten Altbauelementen wie hohen Decken und stilvollem Stuck mit modernen Einrichtungselementen. Besondere Akzente setzen die indirekten Beleuchtungen in der Küche und im Badezimmer, die für eine angenehme und stimmungsvolle Atmosphäre sorgen.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für alle, die urbanes Wohnen mit großzügigem Freiraum verbinden möchten. Die Kombination aus lichtdurchfluteten Räumen, hochwertigem Parkett und dem attraktiven Außenbereich macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause im Herzen Wiens.

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Bad mit Dusche und WC
- Großzügige Küche
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Terrasse

Die Lage im 5. Wiener Gemeindebezirk bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in alle weiteren Bezirke Wiens.

In Zukunft wird die Lage durch die geplante U2-Station „Reinprechtsdorfer Straße“ zusätzlich aufgewertet und hervorragend an das Wiener U-Bahn-Netz angebunden sein.

BK: 282€

Die Fotos wurden mithilfe von KI bearbeitet.

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 <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap