HOCHWERTIGE 3 Zimmer-Wohnung mit 2 BÄDERN - NEUBAUWOHNUNG



Objektnummer: 5570/899

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Embelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Nutzfläche:	70,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 59,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	398.900,00 €
Betriebskosten:	110,99 €
Heizkosten:	37,68 €
USt.:	16,66 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

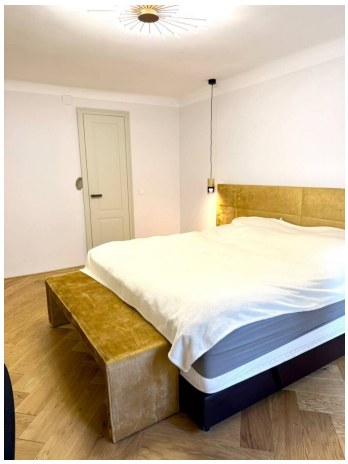
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





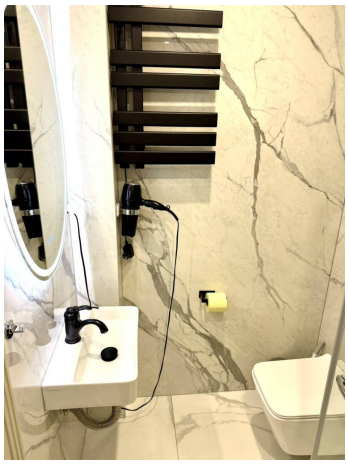


























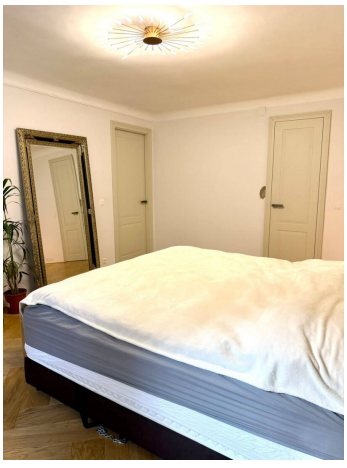




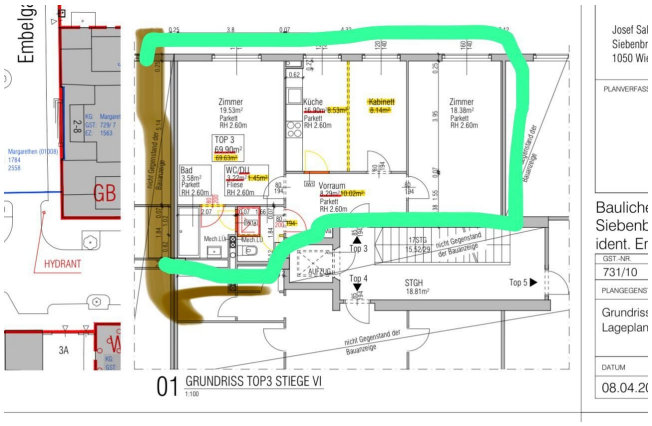











Zimmer
19.53m²
Parkett
RH 2.60m
Küche
14.36m² 8.53m²
Parkett
RH 2.60m
Kabinett
6.14m²
Zimmer
18.38m²
Parkett
RH 2.60m
TOP 3
69.60m²
69.63m²
Bad
3.59m²
Parkett
RH 2.60m
WC/DU
1.45m²
Fliese
RH 2.60m
Vorraum
4.28m² 0.02m²
Parkett
RH 2.60m
Mech.LÜ
E
TOP 3
1.75TP
5.52m²
STGH
18.81m²
Top 4
Top 5
nicht Gegenstand der Bauanzeige
HYDRANT
GB
3A
01 GRUNDRISS TOP3 STIEGE VI
1:100

Objektbeschreibung

Ca. 70 m² Wohnfläche | 3 Zimmer | 2 Badezimmer | hochwertig saniert | Fischgrätparkett | moderne Einbauküche

Zum Verkauf gelangt eine vor rund **zwei Jahren umfassend und hochwertig sanierte Eigentumswohnung** in der **Embelgasse im 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten**.

Auf einer Wohnfläche von ca. **70 m²** überzeugt die Wohnung mit einer gelungenen Raumaufteilung, **drei gut nutzbaren Zimmern**, einer großzügigen Wohnküche sowie dem besonderen Komfort von **zwei vollwertig ausgestatteten Badezimmern**.

Die geschmackvolle Kombination aus **hochwertigem Fischgrätparkett**, modernen Beleuchtungselementen sowie warmen Holz-, Beige- und Goldtönen verleiht der gesamten Wohnung einen eleganten, zeitgemäßen und gleichzeitig wohnlichen Charakter.

Wohnen & Leben

Die großzügige **Wohnküche mit Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung. Die geradlinige, weiße Einbauküche bietet zahlreiche Ober- und Unterschränke, viel Arbeitsfläche sowie integrierte Elektrogeräte.

Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und eignet sich hervorragend für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden.

Das **separate Wohnzimmer** verfügt über großzügige Fensterflächen und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben der klassischen Verwendung als Wohn- und Fernsehzimmer eignet sich der Raum ebenso hervorragend als **Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice**.

Der angenehme **Ausblick in den begrünten Innenhof** sorgt dabei für eine geschützte und entspannte Wohnatmosphäre mitten in der Stadt.

Das großzügige **Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, zusätzliche Schränke und bei Bedarf auch einen Arbeitsplatz. Hochwertige Details wie moderne Pendelleuchten, das breite gepolsterte Kopfteil und der Fischgrätparkett unterstreichen den stilvollen Charakter.

Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die **zwei vollwertigen Badezimmer** – eine seltene und äußerst komfortable Ausstattung in dieser Wohnungsgröße.

Das erste Badezimmer verfügt über:

- **Großzügige Glasdusche mit Regenbrause**
- **Schwarze Designarmaturen**
- Wandhängendes WC
- Beleuchteten Spiegel
- Modernen Handtuchheizkörper

Das zweite Badezimmer ist als großzügiges Wannenbad ausgeführt und bietet:

- **Freistehende Badewanne**
- Außergewöhnlichen **Naturstein-Waschtisch**
- Hinterleuchteten Spiegel
- Großformatige Wand- und Bodenfliesen in Marmor- und Natursteinoptik

Die Kombination aus hellen Oberflächen, blau-grauen Akzenten und schwarzen Armaturen schafft in beiden Badezimmern ein besonders hochwertiges und modernes Ambiente.

Raumaufteilung

- **Großzügige Wohnküche mit Essbereich**

- **Separates Wohnzimmer**
- **Geräumiges Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit freistehender Badewanne**
- **Zweites Badezimmer mit Dusche und WC**
- Vorraum / Gang mit ca. **3,5 m²**

Ausstattungshighlights

- **Ca. 70 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **2 hochwertige Badezimmer**
- **Vor rund zwei Jahren umfassend saniert**
- **Hochwertiger Fischgrätparkett**
- **Freistehende Badewanne**
- **Großzügige Glasdusche mit Regenbrause**
- Großformatige Fliesen in Marmor- und Natursteinoptik
- Schwarze Designarmaturen

- Beleuchtete Badezimmerspiegel
- Moderner Handtuchheizkörper
- **Voll ausgestattete Einbauküche**
- Großzügiger Essbereich
- Moderne Decken- und Pendelleuchten
- **Angenehmer Innenhofausblick**
- Separates Wohnzimmer flexibel als Wohn-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der **Embelgasse im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten** und verbindet urbanes Wohnen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine sehr gute Infrastruktur.

Auch hinsichtlich der zukünftigen öffentlichen Verkehrsanbindung bietet die Lage interessantes Potenzial: Im Zuge des **U2-Ausbaus** soll die neue Station **Reinprechtsdorfer Straße** entstehen. Nach aktuellem Planungsstand ist die Inbetriebnahme der verlängerten U2-Strecke Richtung Matzleinsdorfer Platz für **2030** vorgesehen.

Dadurch dürfte der Standort langfristig nochmals deutlich an Attraktivität gewinnen.

Fazit

Diese Wohnung verbindet **hochwertige Sanierung, modernes Design, eine durchdachte Raumaufteilung und den seltenen Komfort von zwei Badezimmern** auf ca. 70 m².

Sie eignet sich hervorragend für **Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer**, aber ebenso als **langfristig attraktive Anlageimmobilie** in einem beliebten und künftig noch besser angebundenen Wiener Stadtteil.

Eine stilvolle Stadtwohnung mit hochwertiger Ausstattung und besonderem Wohnkomfort in 1050 Wien.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap