

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon | Blick in den Gemeinschaftsgarten | U4 Margareten Gürtel



Objektnummer: 6026

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	479.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lena Klempirz

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

T +43 676 4139389







Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im **2. Liftstock eines gut erhaltenen Wohnhauses** im 5. Wiener Gemeindebezirk.

Ein besonderer Vorteil ist die **ruhige, gartenseitige Ausrichtung**. Statt Straßenlärm genießen Sie hier eine angenehme Wohnatmosphäre mit Blick ins Grüne – und das mitten in Margareten.

Highlights auf einen Blick

- ca. **73,10 m² Wohnnutzfläche**
- **3 Zimmer**
- großzügige **Wohnküche mit ca. 36,6 m²**
- **Balkon** mit ruhiger, gartenseitiger Ausrichtung
- Badezimmer und WC getrennt
- praktischer **Abstellraum**
- **Kellerabteil**
- Gasetagenheizung
- Baujahr ca. **1990**
- Thermofassade
- **Tiefgaragenstellplatz**

- gute öffentliche Verkehrsanbindung
- künftige **U2-Station Reinprechtsdorfer Straße** in der Umgebung -> Wertsteigerungspotential

Auf einer Wohnnutzfläche von **ca. 73,10 m²** bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss mit drei Zimmern. Herzstück der Wohnung ist die großzügige **Wohnküche mit ca. 36,6 m²**, die viel Platz für einen komfortablen Wohn- und Essbereich bietet.

Die **hochwertige Einbauküche wurde erst vor rund vier Jahren eingebaut** und präsentiert sich entsprechend modern und gepflegt. Sie wird **inklusive sämtlicher vorhandener Küchengeräte** an die neuen Eigentümer übergeben und ist somit unmittelbar nutzbar.

Von der Wohnküche gelangen Sie direkt auf den **gartenseitig gelegenen Balkon**. Die ruhige Ausrichtung mit Blick ins Grüne schafft eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Straßenverkehrs.

Zwei weitere separat nutzbare Zimmer bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als **Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice**.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein **separates WC sowie ein praktischer Abstellraum** ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Parkett-, Laminat- und Fliesenböden, Kunststoff-Isolierfenster sowie eine Gasetagenheizung mit Radiatoren gehören zur bestehenden Ausstattung.

Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Besonders komfortabel ist außerdem der **Tiefgaragenstellplatz direkt im Haus**.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne**

zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 479.900,-

Tiefgarage: EUR 25.000,- (obligatorisch)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Frau Lena Klempirz, BSc

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 676 4139389](tel:+436764139389)

? E-Mail: l.klempirz@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos

können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap