Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit großem Balkon in ruhiger Hoflage I U4 Nähe



Objektnummer: 6039

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,58 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	319.900,00 €
Betriebskosten:	73,67 €
USt.:	11,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

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


WOLKE7
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN


SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Nora Ismail, B.A.
+43 676 502 88 24
n.ismail@w7.immo
WOLKE7
IMMOBILIEN
WOLKE 7 IMMOBILIEN
WOLKE7
IMMOBILIEN




















WOLKE7
IMMOBILIEN


1.OG



Objektbeschreibung

Altbaucharme, ruhiger Innenhof & großzügiger Balkon

Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung verbindet urbanes Wiener Lebensgefühl mit einem besonderen Rückzugsort mitten in der Stadt. Auf rund **44,28 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine gut geschnittene Wohnung mit großzügiger Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer und separatem WC. Das besondere Highlight ist der **ca. 12,59 m² große hofseitige Balkon**, der sich über zwei Ebenen erstreckt und zusätzlichen Freiraum bietet.

Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Altbaus und wurde im Zuge der umfassenden Haussanierung in den Jahren 2011/2012 modernisiert. Ein Lift ist vorhanden und der Zugang ist barrierefrei.

Wohnen mit Blick in den Innenhof

Die Wohnküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die vorhandene **Einbauküche** ist mit Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler und Dunstabzug ausgestattet und bietet alles, was man für den täglichen Alltag benötigt. Besonders angenehm ist die **ruhige Ausrichtung zum Innenhof**. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den großzügigen Balkon, der mit seinen zwei Ebenen eine schöne Erweiterung des Wohnraums darstellt – ob zum Frühstücken, Entspannen oder für einen gemütlichen Abend im Freien. Der Wohnbereich ist mit einem **Eichen-Massivparkettboden** ausgestattet und schafft gemeinsam mit den hellen Wänden eine warme und freundliche Atmosphäre.

Gemütliches Schlafzimmer & praktischer Grundriss

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und verfügt über einen **großen Kleiderschrank**. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer **bodengleichen Dusche**, einer elektrischen Fußbodenheizung und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das separate WC verfügt über ein Fenster und ein Waschbecken.

Highlights

• ca. **44,28 m² Wohnfläche**

• **2 Zimmer**

• ca. **12,59 m² Balkon**

• Großzügiger **hofseitiger Balkon auf zwei Ebenen**

• Ruhige Innenhoflage

• Altbau I Haussanierung 2011/2012

• 1. Obergeschoss mit Lift - Barrierefreier Zugang

• Einbauküche mit Geräten

• Eichen-Massivparkett

• Badezimmer mit bodengleicher Dusche

• Elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer

• Waschmaschinenanschluss

• Separates WC mit Waschbecken und Fenster

• Video-Gegensprechanlage

• Kellerabteil mit ca. 2 m²

• Fahrrad- und Müllraum vorhanden

• Ab **sofort beziehbar**

Lage

Die Wohnung befindet sich in **Margareten**, einem beliebten innerstädtischen Bezirk mit einer vielseitigen Mischung aus Altbau, kleinen Cafés, Restaurants, Geschäften und zahlreichen Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Der **Naschmarkt** sowie der **Margaretenplatz** sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch entlang der Wienzeile finden sich zahlreiche Lokale und Cafés. Für entspannte Spaziergänge oder eine kurze Auszeit im Grünen bietet sich unter anderem der nahegelegene Bacherpark an. Auch verkehrstechnisch ist die Wohnung hervorragend angebunden. Die **U4-Stationen Pilgramgasse und Kettenbrückengasse** sind in wenigen Minuten erreichbar und bringen Sie schnell zum Karlsplatz und in die Wiener Innenstadt. Die **Buslinie 59A** befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt in der Umgebung. Hier genießen Sie somit die Vorteile einer zentralen Stadtwohnung und gleichzeitig einen **ruhigen Rückzugsort zum Innenhof mit großzügigem Balkon**.

Kosten

Kaufpreis: €319.900,-

Ablöse: €10.000,-

Betriebskosten inkl. Lift / Wasser/ Rücklagen und Ust.: € 179,75 monatlich

Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

Finanzierungsservice

Sie möchten Ihre neue Immobilie finanzieren? Gerne unterstützen wir Sie dabei und stellen den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her. Gemeinsam können verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten geprüft und passende Angebote verglichen werden.

Suchauftrag

Sie suchen eigentlich eine andere Immobilie? Gerne nehme ich Ihre persönlichen Suchkriterien auf und informiere Sie über passende neue Angebote.

Exposé & Besichtigung

Die Wohnung ist **bestandsfrei und ab sofort beziehbar**. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Gerne übermittle ich Ihnen weitere Unterlagen und Informationen zur Immobilie.

Ihre Ansprechpartnerin

Nora Ismail, B.A.

Mobil: +43 676 502 88 24

E-Mail: n.ismail@w7.immo

Ich freue mich, Ihnen diese schöne Altbauwohnung persönlich zu zeigen.

Hinweis: Sämtliche Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung bzw. dem Energieausweis und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

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 <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 <1.000m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap