Anlegen oder selbst wohnen mitten in der Stadt! Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen im Trend-Bezirk Margareten in ruhiger Lage

Objektnummer: 5324/3623

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m²
Nutzfläche:	75,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 91,15 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	199,73 €

Provisionsangabe:

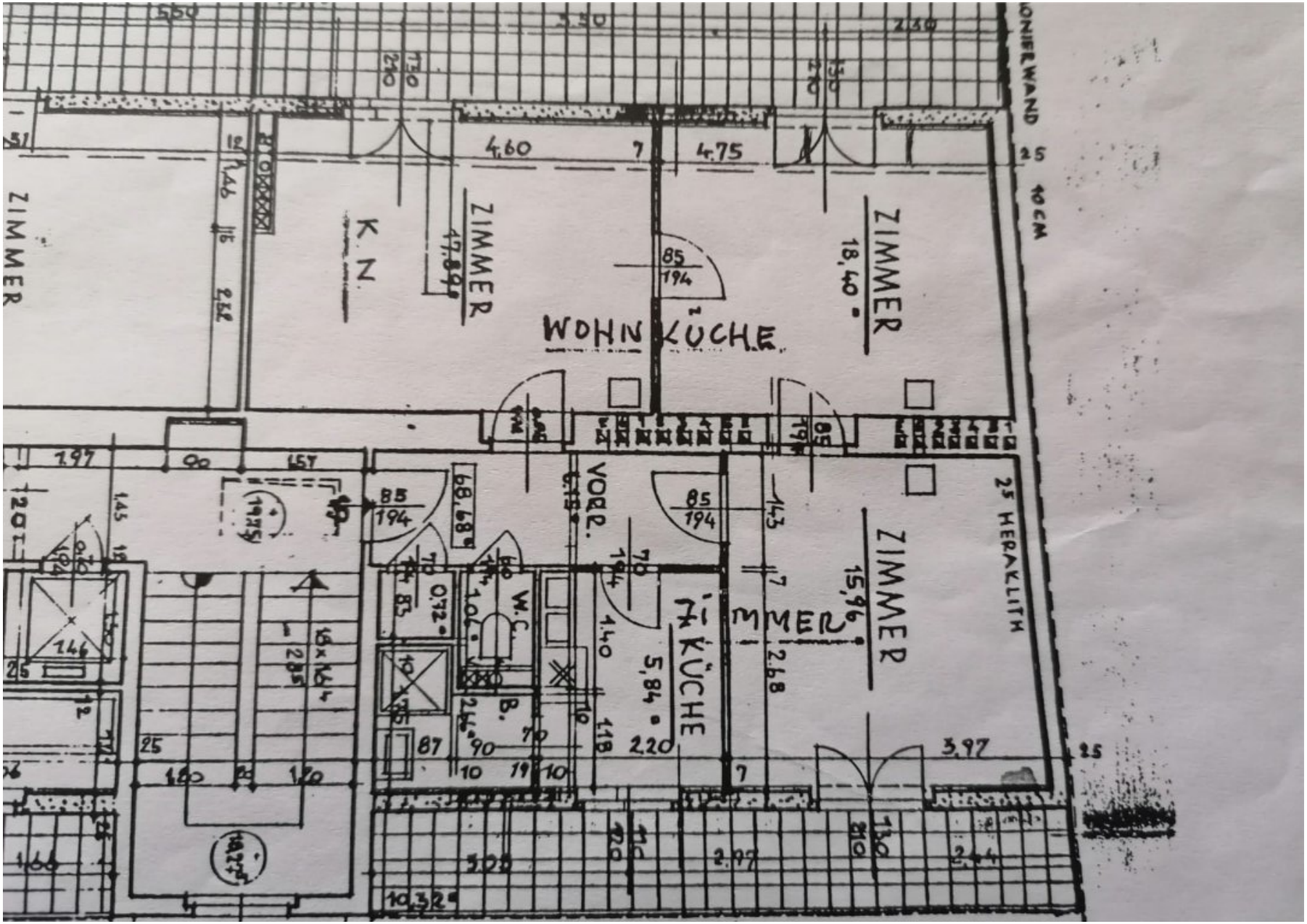
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Natascha Haberkorn

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2

HABERKORN
IMMOBILIEN
Haberkorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!
www.haberkorn-immobilien.at


ZIMMER
K.N.
ZIMMER
17,89
WOHNKÜCHE
ZIMMER
18,40
ZIMMER
15,96
ZIMMER
KÜCHE
5,84
VORR.
W.C.
B.
HERAKLITH
10 CM
4,60
4,75
3,97
2,20
2,97
10,32

Objektbeschreibung

TOP Terrassenwohnung - 2 Terrassen - im Dachgeschoss in ruhiger Lage im trendigen 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten

In begehrter **Terrassengeschoss-Lage** im 6. Stock (**Lift bis ins Dachgeschoss**) befindet sich diese **rund 70 m²** große, sehr gepflegte Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und **zwei großzügigen Terrassen**.

Die Wohnung verfügt über **drei gut geschnittene Zimmer**, eine moderne zweizeilige **Küche** mit Fenster, ein **Badezimmer** mit Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen **Abstellraum**. Große, **doppelflügelige Balkontüren** sorgen in den Wohnräumen für ein helles, freundliches Ambiente und verbinden zugleich Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

In den Zimmern ist hochwertiger **Holzparkett** verlegt, die Nassbereiche sind mit **Fliesen** ausgestattet. Beheizt wird mittels **Gasetagenheizung**.

Besonderes **Highlight** sind die beiden Terrassen mit **insgesamt ca. 25 m² Freifläche**:

Auf der nordwestlich ausgerichteten Terrasse genießt man einen herrlichen **Blick Richtung Wienerwald** und traumhafte Sonnenuntergänge. Die andere, **südostseitig** gelegen, ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar und verfügt über einen eigenen **Wasseranschluss** – ideal zB für Pflanzenliebhaber und um entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Das Gebäude selbst wird laufend instandgehalten: Fassade und Dach wurden erst 2020 erneuert und dreifach verglaste **Kunststofffenster** sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ein **etwa 8 m² großes Kellerabteil** steht zur Benützung bereit und bietet weiteren Stauraum. Im Innenhof stehen zudem **12 Parkplätze** zur freien Verfügung.

Die ideale Wohnung für alle, die die Vorzüge des Stadtlebens und besondere Lebensqualität genießen möchten.

Der 5. Wiener Gemeindebezirk verbindet auf charmante Weise Tradition und Moderne und gilt heute als einer der spannendsten, aufstrebenden Szene-Bezirke Wiens.

Zwischen Gürtel und Wienfluss treffen multikulturelles Flair, entspannte Gastgärten und lebendiges Markttreiben aufeinander. Rund um den Margaretenhof finden sich zahlreiche zwanglose Restaurants, kleine Cafés und ausgefallene Geschäfte. Kulturelle Treffpunkte wie das Filmcasino und das traditionsreiche Café Rüdigerhof prägen das Bild des Bezirks ebenso wie seine Geschichte.

Besonders das Café Rüdigerhof begeistert mit seinem nostalgischen Charme, großem Gastgarten und klassischer Wiener Küche. Auch das Budapest Bistro in der Pilgramgasse bietet mit gemütlicher Atmosphäre und vielfältigem Frühstücksangebot einen beliebten Treffpunkt für Frühaufsteher genauso wie für Langschläfer.

Zahlreiche Parks – etwa der Bruno-Kreisky-Park oder der Klieberpark – laden zum Spazieren, Entspannen und Freunde treffen ein. Ein besonderes Highlight ist die Wientalterrasse mit dem Freundschaftssteg: eine moderne Grünfläche über dem Wienfluss, die Raum zum Sonnen, Verweilen, Lernen oder Arbeiten im Freien bietet.

Margareten vereint urbanes Lebensgefühl, Geschichte und Lebensqualität – ein Bezirk, der entdeckt werden will.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: +43 664 137 97 00 oder office@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: HABERKORN IMMOBILIEN GmbH

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap