Urbanes Wohnen mit Wohlfühlfaktor: 2022 generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 5585/203

Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A brand of MPIV GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spengergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,98 m²
Nutzfläche:	96,22 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	429.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.458,53 €
Betriebskosten:	150,26 €
USt.:	15,03 €

Provisionsangabe:

15.444,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Helene Christiani

FEELING HOME IMMOBILIEN

FEELING HOME
IMMOBILIEN

FEELING HOME

FEELING HOME

FEELING HOME
IMMOBILIEN

FEELING HOME

FEELING HOME

FEELING HOME
IMMOBILIEN

FEELING HOME

FEELING HOME

FEELING HOME
IMMOBILIEN

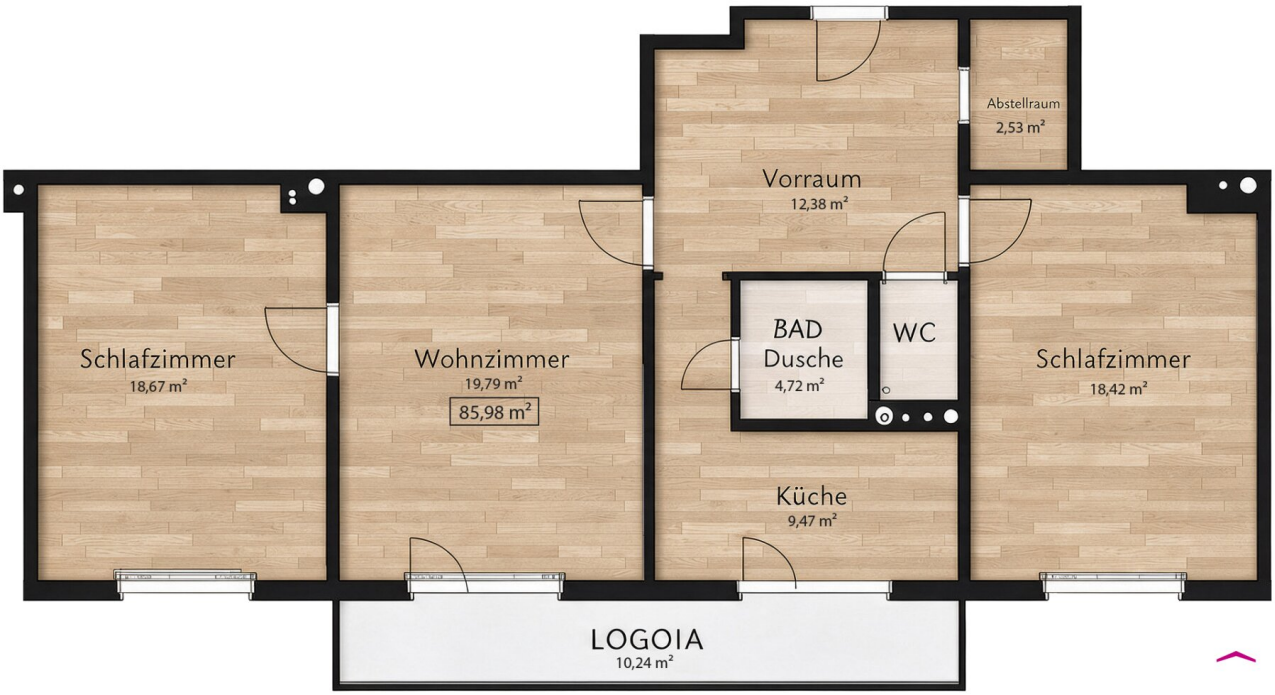
FEELING HOME

FEELING HOME

FEELING HOME
IMMOBILIEN

FEELING HOME

FEELING HOME


Abstellraum
2,53 m²
Vorraum
12,38 m²
BAD
Dusche
4,72 m²
WC
Schlafzimmer
18,67 m²
Wohnzimmer
19,79 m²
85,98 m²
Küche
9,47 m²
Schlafzimmer
18,42 m²
LOGOIA
10,24 m²

Objektbeschreibung

SONNIG, HELL, GENERALSANIERT: 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA NAHE MATZLEINSDORFER PLATZ

Urban wohnen, modern leben: Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock überzeugt mit viel Tageslicht, einer Südwest-Ausrichtung für Sonnenliebhaber und einer Loggia, die den Wohnbereich wunderbar ergänzt. Die rund 86 m² große Wohnung wurde 2022 umfassend generalsaniert. Der durchdachte Grundriss bietet drei großzügige Zimmer und schafft vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen. Ob als stilvolles zuhause für Paare, als komfortabler Rückzugsort für anspruchsvolle Singles mit großzügigen Homeoffice-Bereich oder als Ausgangspunkt für die Familienzukunft – diese Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit einem angenehmen und modernen Wohngefühl.

WOHNUNGSSANIERUNG 2022

Im Jahr 2022 wurde die Wohnung von Grund auf erneuert. Mehr Ruhe im Alltag: Die Wände zur Nachbarwohnung wurden zusätzlich beplankt und tragen damit zu einem angenehmeren Schallschutz innerhalb der Wohnung bei – für mehr Ruhe, Privatsphäre und entspannte Wohnmomente.

- Strom sowie sämtliche Leitungen neu verlegt
- Neue HAKA-Einbauküche mit ZANUSSI-Geräten
- Bad und WC saniert
- Parkettboden teilweise erneuert
- Neue 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Alle Heizkörper neu

- Zwischendecke mit Spots im Vorraum

SÜDWESTLICH AUSGERICHTETE LOGGIA

Die großzügige Loggia verbindet den Innen- und Außenbereich. Sie ist sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet den idealen Platz für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Feierabende oder eine persönliche kleine Wohlfühloase mit Kräutern und Blumen. Für zusätzlichen Komfort wurden die Loggien in allen drei Stiegen der Wohnanlage umfassend saniert und mit einem neuen Bodenbelag versehen.

EINE GEPFLEGTE WOHNHAUSANLAGE

Auch die Wohnanlage wurde laufend gepflegt und modernisiert: Die Kamine wurden erneuert, das Dach teilweise saniert und der Innenhof entsiegelt und begrünt.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Sonnige, straßenseitige Südwest-Ausrichtung
- Loggia, begehbar von Küche und Wohnzimmer
- Generalsanierung der Wohnung 2022
- Schallschutz zur Nachbarwohnung durch beplankte Wände
- Vorraum mit Zwischendecke und Spots

- Zukunftsstarke Lage mit U2-Ausbau

HARD FACTS

- Massivbauweise
- HAKA-Einbauküche mit ZANUSSI-Geräten
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster (2022)
- Geräumiger Abstellraum
- Gasetagenheizung, Gastherme ca. 10 Jahre alt
- Eingangstür mit Sicherheitsschloss
- Wohnung im 4. Liftstock
- Beim Hauszugang Stiegen mit Rollstuhllift
- Kellerabteil vorhanden
- Fahrradraum
- Innenhof entsiegelt und begrünt

INFRASTRUKTUR

Alles direkt vor der Haustür: Die Liegenschaft überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege, die den Alltag komfortabel gestalten. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte wie Eurospar, BILLA und Inci Market in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Auch wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter eine dm-Drogerie und Aroma Kosmetik Schöller, eine Bank, eine Postfiliale, eine Trafik und eine Apotheke sind bequem erreichbar. Allgemein-, Zahn-, Fach- und Kinderärzte ergänzen das umfassende medizinische Angebot in der Umgebung. Kulinarische Abwechslung bieten zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Kindergärten, Volksschulen und Mittelschulen sind bequem fußläufig erreichbar.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- Lokalbahnhof Matzleinsdorfer Platz in unmittelbarer Nähe
- U-Bahn Hauptbahnhof U1 und Margaretengürtel U4
- Derzeitiger U2-Ausbau (geplante Inbetriebnahme 2030)
- Straßenbahn 1, 18 und 16 Matzleinsdorfer Platz
- Buslinie 14A Spengergasse in ca. 170 m
- Buslinie 12A Jahngasse in ca. 200 m
- Gute Anbindung an die Autobahn – rasch aus der Stadt hinaus

SONSTIGES

Diese Wohnung steht für urbanes Wohnen ohne Kompromisse: sonnig, saniert und in einer

Lage, die Alltag, Freizeit und Mobilität auf wunderbare Weise verbindet. Hier können Sie sofort einziehen!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin. Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden. FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

• Maklerhonorar: 3 % zzgl. 20 % USt.

• Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 %

• Grunderwerbsteuer: 3,5 %

• Kaufvertragserrichtung: 1–3 % plus USt. plus Barauslagen

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <250m

Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap