

**Umfassend sanierte 2-Zimmer-Hochparterrehg. in 1120
Wien – nahe der U4 und an der Grenze zum 5. Bezirk**



Objektnummer: 3862/247

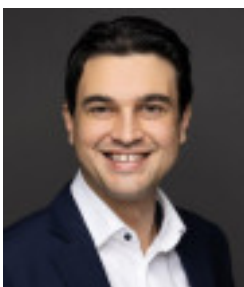
Eine Immobilie von RE/MAX Capital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tichtelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	194.000,00 €
Provisionsangabe:	

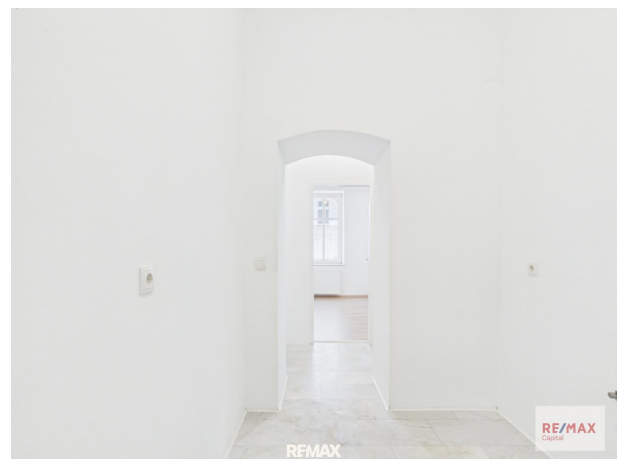
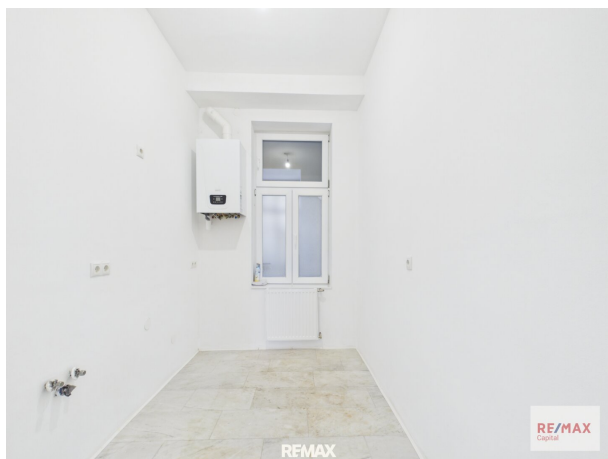
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

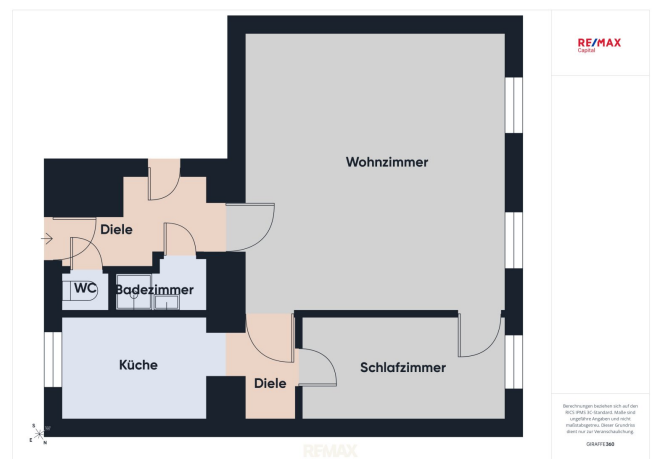
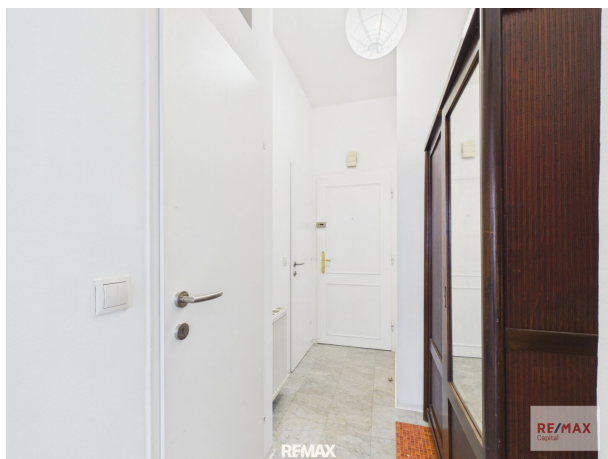
Ihr Ansprechpartner



Benjamin Grundschober

REMAX Capital
Porzellangasse 18
1090 Wien





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **1120 Wien**! Diese umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre vereint modernen Wohnkomfort mit einer zentralen Lage und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Auf rund **49 m²** erwartet Sie ein durchdacht nutzbarer Wohnraum, der sich ideal für Singles oder Paare eignet.

Die Wohnung präsentiert sich in saniertem Zustand und bietet eine angenehme Grundlage, um ohne aufwendige Renovierungsarbeiten einzuziehen und sich ganz nach den eigenen Vorstellungen einzurichten. Zwei Zimmer eröffnen vielseitige Möglichkeiten: Gestalten Sie einen gemütlichen Wohnbereich und ein separates Schlafzimmer, richten Sie ein Homeoffice ein oder schaffen Sie einen flexiblen Raum für Gäste und Hobbys.

Ein besonderer Vorteil ist die **Hochparterre-Lage**: Durch die erhöhte Position ist die Wohnung von außen nicht ohne Weiteres einsehbar, wodurch Sie von mehr Privatsphäre profitieren. Die Wohnung verfügt über eine **Gas-Etagenheizung**, eine Dusche, getrennte Toiletten sowie öffnbare Kunststofffenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung.

Die Küche ist noch nicht vorhanden, sodass Sie diese ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack und Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten können. Ob moderne Einbauküche, offene Wohnküche oder eine praktische, platzsparende Lösung – hier haben Sie freie Hand bei der Gestaltung.

Auch die Lage überzeugt: Die Wohnung befindet sich in **1120 Wien, direkt an der Grenze zum 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten**. Die **U4-Station Margareten** ist in **nur ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar** und ermöglicht eine bequeme Verbindung in die Wiener Innenstadt und weitere Bezirke. Bus- und Straßenbahnverbindungen sowie ein Bahnhof bieten zusätzliche Mobilität.

Supermärkte, Bäckereien und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Auch Ärztinnen und Ärzte, Apotheken, medizinische Einrichtungen, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Damit profitieren Sie von einer Infrastruktur, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet.

Ob als erstes eigenes Zuhause, kompakte Stadtwohnung – diese Immobilie überzeugt durch ihren **sanierten Zustand, die individuelle Küchengestaltung, die erhöhte und diskrete Wohnlage sowie die Nähe zur U4 und zum 5. Bezirk**.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Wohnung in 1120 Wien!

Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur

Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

**) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!*

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <750m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap