Renovierungsbedürftige Zwei-Zimmer-Wohnung in Margareten

Objektnummer: 345

Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,57 m²
Nutzfläche:	55,57 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	249.700,00 €
Kaufpreis / m²:	4.493,43 €
Betriebskosten:	169,09 €
USt.:	16,91 €

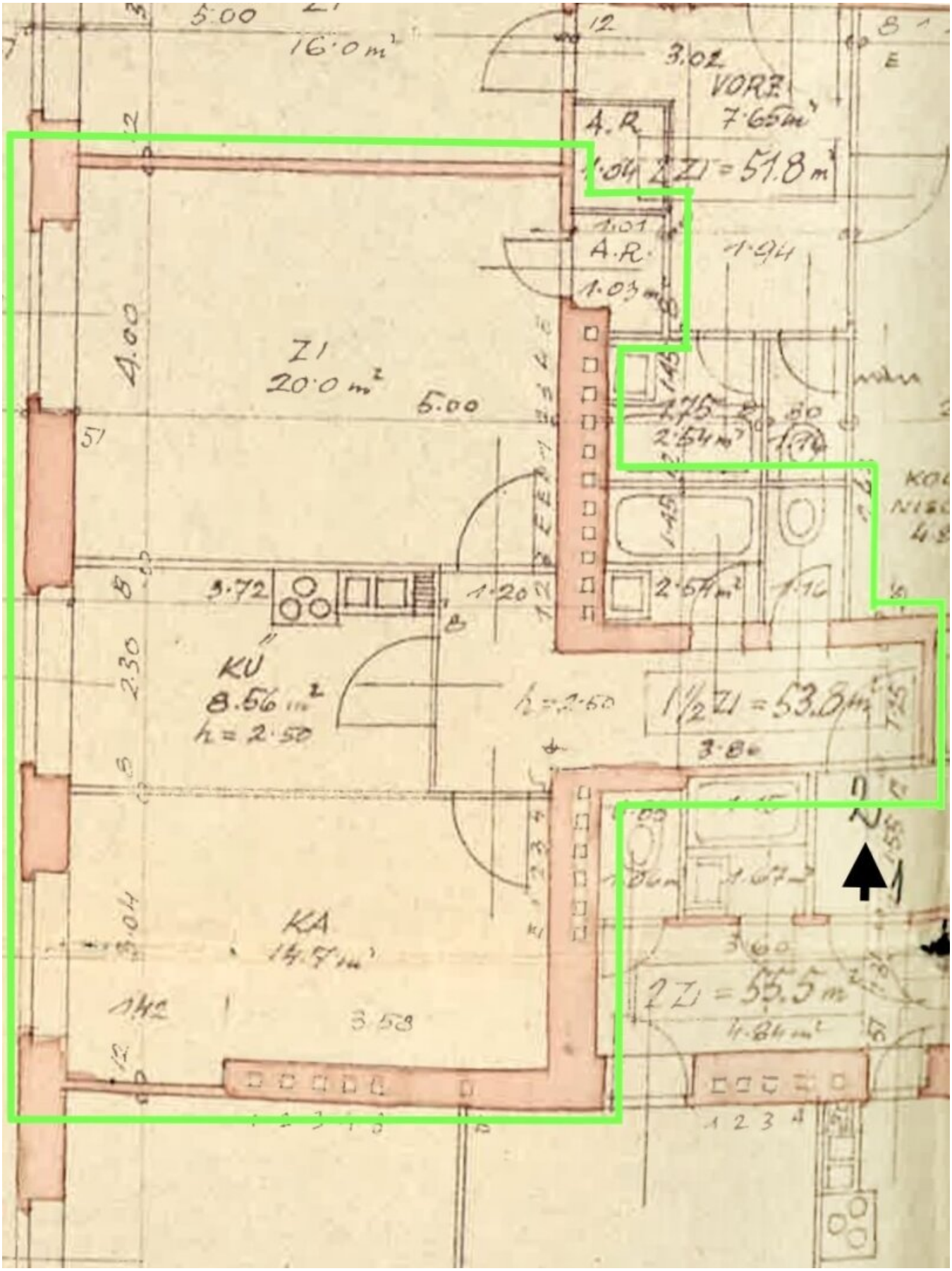
Provisionsangabe:

8.989,20 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dieter Marker

Marker Immobilien GmbH
Sterngasse 3/2/6


5.00
16.0 m²
3.02
VORZ.
7.65 m²
A.R.
1.04
2 ZI = 51.8 m²
A.R.
1.03 m²
1.94
ZI
20.0 m²
5.00
4.00
2.75
2.54 m²
3.72
1.20
2.54 m²
KÜ
8.56 m²
h = 2.50
h = 2.50
1/2 ZI = 53.8 m²
3.86
KA
14.7 m²
3.58
2 ZI = 55.5 m²
4.84 m²
1 2 3 4

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese gut geschnittene **Zwei-Zimmer-Wohnung** im erhöhten Erdgeschoss eines Neubaus des Jahres 1952. Das sanierte Wohnhaus befindet sich direkt an der Ecke Zentagasse / Siebenbrunnengasse unweit der Wiedner Hauptstraße sowie der Margarethenstraße.

Die renovierungsbedürftige Zwei-Zimmer-Wohnung verfügt über ein ca. 20 m² großes Wohnzimmer sowie ein ca. 15 m² großes Schlafzimmer. Zentral begehbar sind darüber hinaus die Küche, das Badezimmer sowie die separate Toilette. Das Verkaufsobjekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und war bis Ende September vermietet - bei Interesse kann der Mietvertrag verlängert werden. Das Verkaufsobjekt in gesuchter Mikrolage eignet sich nach einer Renovierung als perfekte Starter-Wohnung aber auch als attraktive Kapitalanlage mit moderater Wertsteigerung bei Vermietung.

Fakten & Daten

- Nähe Wiedner Hauptstraße und Margarethenstraße
- 1952 errichtetes Wohnhaus
- Zwei-Zimmer-Wohnung
- ca. 55 m² Wohnfläche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separate Toilette

- Abstellraum
- Kellerabteil
- Waschküche
- Fahrradabstellraum

Ausstattung

- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken
- Gasetagenheizung

Lage & Infrastruktur

Die Zentagasse im 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten ist eine typische Wohnstraße mit weitgehend urbanem Ambiente, eingebettet in ein Gemisch aus Altbauten und neueren Wohnprojekten. Die unmittelbare Umgebung verfügt über eine dichte Bebauung und ist stadtteiltypisch belebt.

Die Infrastruktur ist dicht gewachsen und die Versorgungslage daher ausgezeichnet - sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weitere Einrichtungen wie Schulen, Apotheken oder Arztpraxen sind ebenfalls lokal gut verteilt.

Verschiedene kleine Parks und Grünflächen liegen in erreichbarer Nähe. Betreffend Gastronomie und kultureller Angebote bietet Margareten und insbesondere Straßen wie Geigergasse, Siebenbrunnengasse oder Laurenzgasse eine gute Auswahl an Cafés, Restaurants und Lokalen und somit eine lebendige Nachbarschaft mit urbanem Charakter.

Verkehrsanbindung

Mittels Individualverkehr ermöglicht die zentrale Lage eine sehr gute Anbindung in alle

Richtungen.

U-Bahn Linie U4 (Pilgramgasse) in ca. 800 m Entfernung.

In absehbarer Zeit **U-Bahn Linie U2** (Matzleinsdorfer Platz) in Gehnähe.

Die **Straßenbahn-Linien 1** und **62** sowie die **Badner-Bahn** sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap