

**4 Zimmer, 90 m², Grünblick – Ihr neues Zuhause um nur €
420.000**



Objektnummer: 2142/22688

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	438.000,00 €
Betriebskosten:	193,83 €
USt.:	21,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Jur. Neda Kazemi

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 6081401

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Objektbeschreibung

90 m² voller Möglichkeiten – 4 Zimmer mit Grünblick zum außergewöhnlich attraktiven Preis!

Viel Platz, ein freier Blick ins Grüne und ein attraktiver Kaufpreis von nur € 420.000 – entdecken Sie diese besondere Kaufgelegenheit in 1050 Wien!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk bietet auf rund 90 m² Wohnfläche viel Raum für individuelle Wohnideen – und das zu einem besonders interessanten Angebotspreis.

Ob als Familienwohnung, als Zuhause mit zusätzlichem Arbeitszimmer oder als mögliche WG- bzw. Anlegerwohnung: Der vielseitige Grundriss eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

EIN BESONDERER PLUSPUNKT: DER BLICK INS GRÜNE

Direkt gegenüber befindet sich der begrünte Heinz-Jerabek-Platz mit Bäumen und Grünflächen.

Gerade im dicht bebauten Stadtgebiet ist es ein angenehmer Vorteil, nicht unmittelbar auf eine gegenüberliegende Häuserfassade zu blicken, sondern einen freien Blick in Richtung Grünfläche zu genießen.

Dieser Ausblick verleiht der Wohnung einen besonderen Reiz und unterscheidet sie von vielen anderen Stadtwohnungen.

VIEL PLATZ UND EIN VIELSEITIGER GRUNDRISS

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines Wohnhauses mit Lift und verfügt über vier Zimmer sowie eine separate Küche.

Die Raumaufteilung mit mehreren separat nutzbaren Zimmern ermöglicht eine flexible Gestaltung des Wohnalltags.

Familien finden Platz für gemeinsame und persönliche Rückzugsbereiche. Paare können zusätzliche Zimmer als Homeoffice oder Gästezimmer nutzen. Auch für Wohngemeinschaften bietet die Aufteilung interessante Voraussetzungen.

EINE WOHNUNG MIT GESTALTUNGSSPIELRAUM

Diese Immobilie überzeugt vor allem durch ihre großzügige Wohnfläche, die praktische Raumaufteilung und die interessante Lage.

Die vorhandene Ausstattung bietet eine funktionale Grundlage und lässt gleichzeitig Raum, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Besonders attraktiv: Für nur € 420.000 erhalten Sie vier Zimmer auf rund 90 m² Wohnfläche in zentraler Wiener Lage – mit zusätzlichem Grünblick.

AUCH FÜR ANLEGER INTERESSANT

Dank der separat nutzbaren Zimmer und der großzügigen Raumaufteilung bietet die Wohnung interessante Voraussetzungen für eine mögliche Vermietung als Wohngemeinschaft (WG).

Die zentrale Lage, die öffentliche Verkehrsanbindung und der vielseitige Grundriss machen das Objekt auch für Anleger interessant, die nach einer flexibel nutzbaren Immobilie suchen.

Der attraktive Kaufpreis von € 420.000 macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für potenzielle Investoren zu einer näheren Betrachtung wert.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 90 m²
- **Zimmer:** 4, mit vielseitiger Raumaufteilung
- **Etage:** 3. Stock mit Personenlift
- **Ausblick:** Freier Blick in Richtung des begrünten Heinz-Jerabek-Platzes
- **Lage:** 1050 Wien, Margareten – gute Infrastruktur und Anbindung an die Innenstadt
- **Ausstattung:** Parkett-/Laminatböden und Fliesen
- **Badezimmer:** Modernisiertes Bad mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **Küche:** Separate Einbauküche
- **Nutzungsmöglichkeiten:** Eigennutzung, Familie, Homeoffice oder mögliche WG-Vermietung

- **Kaufpreis: € 420.000**

RAUMAUFTEILUNG IM DETAIL (CA. 90 m²)

- **Zimmer 1 / Wohnzimmer:** ca. 25,07 m² – großzügig geschnitten
- **Zimmer 2 / Schlafzimmer:** ca. 21,96 m² – viel Platz für individuelle Einrichtung
- **Zimmer 3 / Wohnbereich:** ca. 15,64 m² – vielseitig nutzbar
- **Zimmer 4 / Kabinett:** ca. 9,83 m² – beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- **Separate Küche:** ca. 5,64 m² mit Fenster
- **Badezimmer:** ca. 2,73 m² mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC:** ca. 1,62 m²
- **Vorraum:** mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten für Stauraum

AUSSTATTUNG & KOMFORT

- Parkett-/Laminatböden und Fliesen
- Gasetagenheizung
- Große Fensterflächen für natürliche Belichtung
- Personenlift zur Erreichbarkeit des 3. Stocks
- Separate Einbauküche
- Badezimmer und WC getrennt
- Praktische Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

WOHNEN IN 1050 WIEN – MARGARETEN

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Umgebung.

Die Wiener Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Gleichzeitig sorgt der begrünte Heinz-Jerabek-Platz gegenüber dem Wohnhaus für einen angenehmen grünen Akzent im städtischen Umfeld.

FINANZIELLES & ECKDATEN

Kaufpreis: € 420.000

Monatliche Vorschreibung: € 349,18 brutto

Davon laut vorliegenden Angaben:

- Betriebskosten: € 213,21
- Liftbetriebskosten: € 19,87
- Reparaturfonds: € 116,10

Reparaturfonds der Liegenschaft: ca. € 191.439,65 (Stand Ende 2025)

Energieausweis:

- HWB: 95 kWh/m²a
- fGEE: 1,87
- Gültig bis: 10.05.2036

FINANZIERUNGSSERVICE

Schnell und unkompliziert zur passenden Immobilienfinanzierung!

Wir unterstützen Sie gerne bei der Organisation Ihrer Immobilienfinanzierung. Eine Finanzierungsprüfung ist innerhalb von nur **2 Werktagen** möglich, vorbehaltlich der Prüfung und Entscheidung durch die finanzierende Bank.

JETZT BESICHTIGUNGSTERMIN VEREINBAREN!

90 m² Wohnfläche, vier Zimmer, ein angenehmer Grünblick und ein besonders

attraktiver Kaufpreis von nur € 420.000!

Ob Sie Ihr neues Zuhause suchen oder eine interessante Immobilieninvestition planen – entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung.

Nutzen Sie diese Kaufgelegenheit und überzeugen Sie sich selbst!

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Dipl. Jur. Neda Kazemi gerne zur Verfügung.

Telefon: +43 660 6081401

E-Mail: Kazemi@4m-immo.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap