

## Sonnige, helle Altbauwohnung im 4. Liftstock mit großzügigem Balkon!



Objektnummer: 2142/22687

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1050 Wien, Margareten            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 77,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 85,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 70,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,53                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM**

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

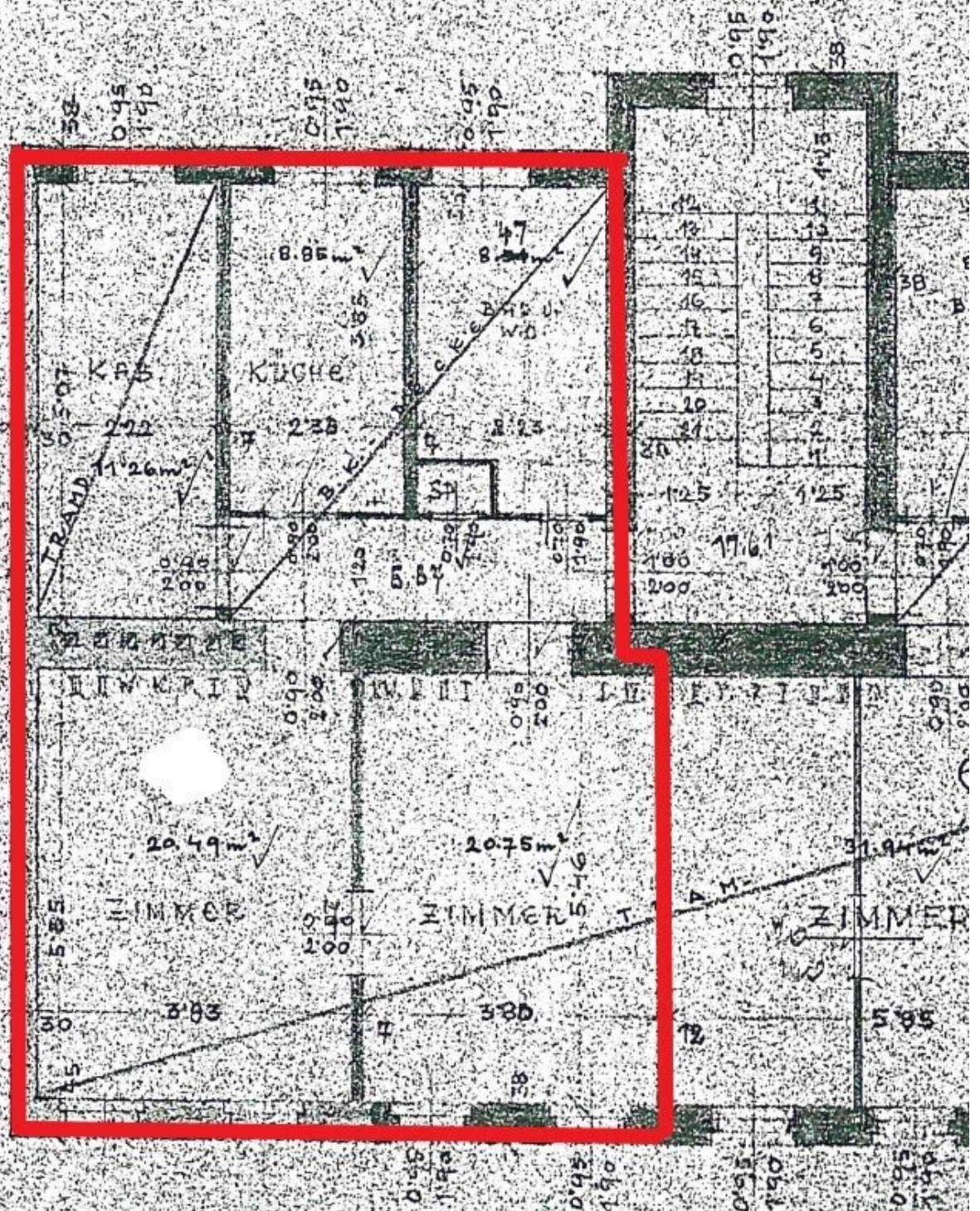
T +43 69918887733











# Objektbeschreibung

## Lichtdurchflutet | Hochwertig saniert | 3 Zimmer | 4. Etage | Balkon

Willkommen in einer Wohnung, die klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort auf besondere Weise verbindet.

Diese wunderschöne **3-Zimmer-Wohnung im 5. Wiener Gemeindebezirk** befindet sich in der 4. Etage eines gepflegten Altbaus und besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre, hofseitigen 8m<sup>2</sup> großen Balkon, die großzügige Raumwirkung und die liebevoll erhaltenen bzw. stilvoll integrierten Altbauelemente.

Die Wohnung wurde vor rund **5 Jahren komplett saniert** und dabei mit viel Liebe zum Detail sowie hochwertigen Materialien modernisiert. Entstanden ist ein harmonisches Zuhause, das den Charakter des klassischen Wiener Altbaus bewahrt und gleichzeitig höchsten Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wird.

## Wohnen mit besonderem Flair

Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die hohen Altbaudecken, die den Räumen eine außergewöhnliche Großzügigkeit und Eleganz verleihen. Gemeinsam mit den charakteristischen Flügeltüren entsteht jenes besondere Wohngefühl, das den Wiener Altbau so begehrt macht.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt drei Zimmer:

- ein großzügiges und helles Wohnzimmer
- ein gemütliches Schlafzimmer
- ein flexibel nutzbares drittes Zimmer, ideal als Büro, Kinderzimmer oder Kabinett

Zusätzliche Räume:

- Helles Badezimmer mit Fenster und Marmoroptik
- Einbauküche vom Tischler

Alle Räume sind lichtdurchflutet und vermitteln durch die großzügigen Fenster und die hellen Oberflächen ein angenehm freundliches Wohnambiente.

## Hochwertige Sanierung

Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf Qualität und Ästhetik gelegt. Hochwertige Materialien, ein zeitloses Farbkonzept und eine stilvolle Ausstattung verleihen der Wohnung ein modernes und zugleich wohnliches Erscheinungsbild.

Besonders schön harmonisieren die eleganten Holzböden mit den hellen Wänden und den sorgfältig ausgewählten Details. Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt durch seine klare Linienführung, hochwertige Fliesen und eine geschmackvolle Ausstattung.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem **sehr gepflegten und modernen Zustand** und kann ohne größeren Adaptierungsaufwand bezogen werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **ausgezeichneten Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks, Margareten**. Die zentrale Lage verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer bzw. gut erreichbarer Umgebung. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren wichtigen Punkten Wiens.

## Die Highlights auf einen Blick

- Ruhiger hofseitiger Balkon
- 3 Zimmer
- 4. Etage
- Helle, lichtdurchflutete Räume

- Klassischer Wiener Altbaucharme
- Hohe Altbaudecken
- Stilvolle Flügeltüren
- Vor ca. 5 Jahren komplett saniert
- Hochwertige Materialien und Ausstattung
- Modernes, geschmackvolles Badezimmer
- Flexibel nutzbares drittes Zimmer
- Hervorragende Lage im 5. Wiener Gemeindebezirk

**Eine stilvolle Altbauwohnung für alle, die den besonderen Charme Wiens lieben und gleichzeitig modernen Wohnkomfort schätzen.**

BK: 415,75€ inkl. rep. Rücklage

Entdecken Sie den besonderen Charme und die Exklusivität dieser Wohnung in unserem beigefügten Video.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit

Herr Dragan Cvetkovic unter der Telefonnummer +4369918887733 oder per E-Mail unter [dragan@4m-immo.at](mailto:dragan@4m-immo.at) zur Verfügung und

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap