Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garage in 1050 Wien – 75 m²



Objektnummer: 6109/1609

Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	165,00 €
Heizkosten:	50,91 €
USt.:	24,45 €

Provisionsangabe:

19.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deniz Berber

Favorite Immobilientreuhand GmbH


®Favorite Immobilien


®Favorite Immobilien

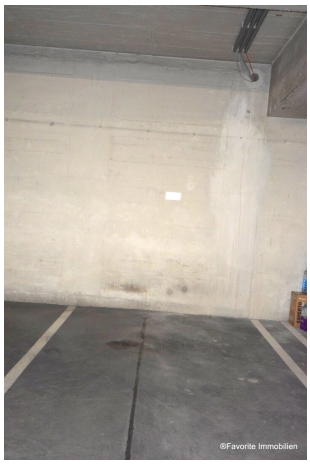

®Favorite Immobilien

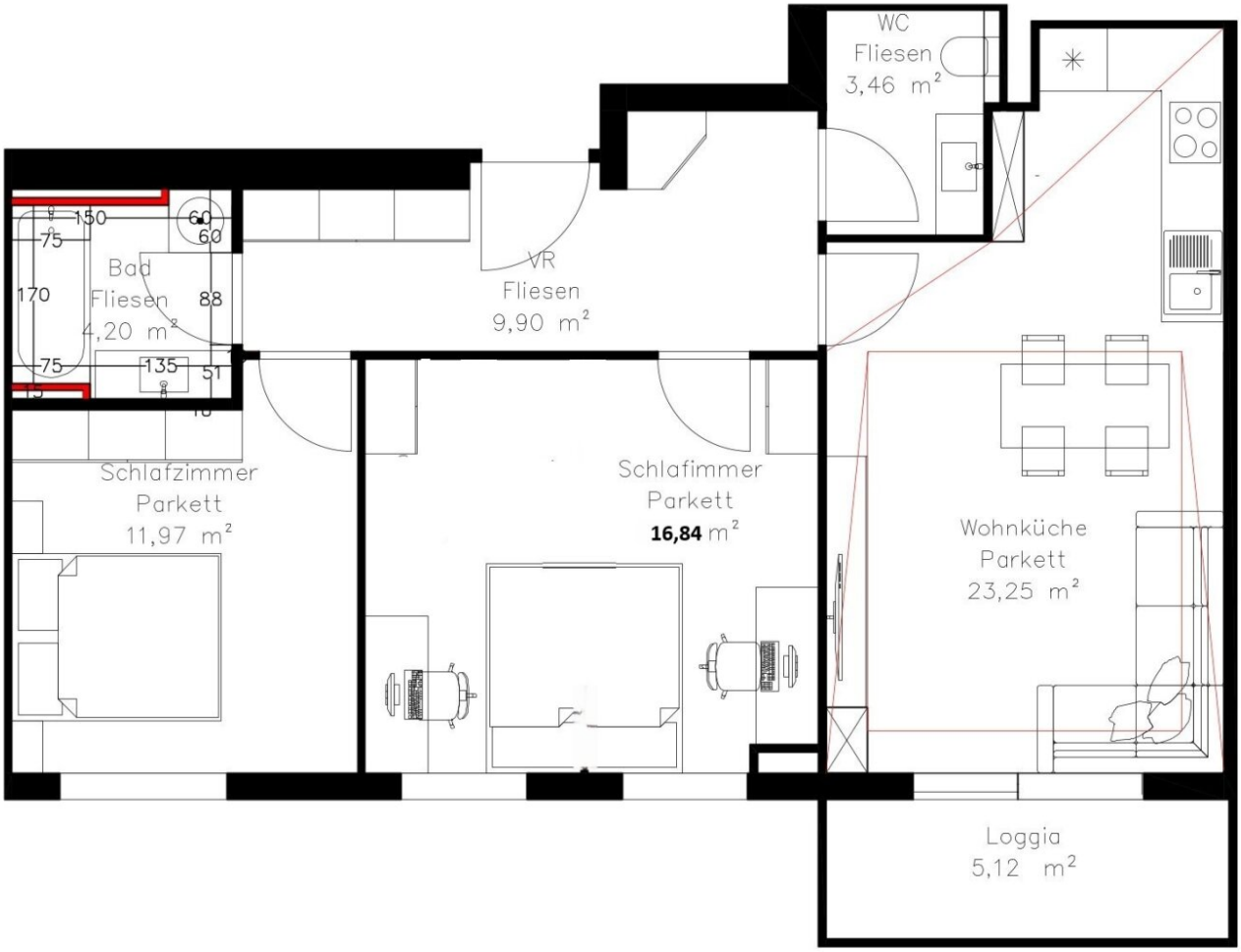

®Favorite Immobilien


®Favorite Immobilien


®Favorite Immobilien


®Favorite Immobilien


®Favorite Immobilien


WC
Fliesen
3,46 m²
150
75
60
60
Bad
Fliesen
4,20 m²
170
88
75
135
51
VR
Fliesen
9,90 m²
Schlafzimmer
Parkett
11,97 m²
Schlafimmer
Parkett
16,84 m²
Wohnküche
Parkett
23,25 m²
Loggia
5,12 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien-Margareten

Bitte sehen Sie sich zuerst unsere 3D online Videotour unter: https://tour.ogulo.com/yD8k an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Zum Verkauf steht diese 2022 Top neusanierte, s/w gerichtete, 3 - Zimmer Eigentumswohnung, mit einer WNF von **ca. 75 m²**, im obersten 5. Liftstock eines Mehrparteienhauses, im **5. Wiener Gemeindebezirk** (Margareten). Das Haus wurde im Jahr 1971 erbaut und liegt an einer ruhigen und wenig befahrenen Einbahnstraße.

Diese modernisierte 3-Zimmer-Wohnung verbindet urbanes Lebensgefühl mit durchdachtem Wohnkomfort. Der Mittelpunkt der Wohnung ist die offene Wohnküche: Hier treffen Kochen, Essen und Wohnen harmonisch aufeinander. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich praktisch in das offene Raumkonzept ein. Ob ein gemütliches Frühstück, ein gemeinsames Abendessen oder ein entspannter Ausklang des Tages – dieser Bereich lädt zum Wohlfühlen ein.

Zwei weitere Zimmer eröffnen vielseitige Möglichkeiten. Nutzen Sie sie als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder persönlichen Rückzugsort – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Die Kombination aus Parkett und Fliesen sorgt für ein gepflegtes Wohnambiente und verbindet wohnliche Wärme mit praktischer Alltagstauglichkeit. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet einen angenehmen Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Ein besonderes Plus ist die Loggia: Genießen Sie hier eine kleine Auszeit an der frischen Luft, ohne das eigene Zuhause verlassen zu müssen. Auch ein Garagenplatz gehört zur Ausstattung und macht das Ankommen und Unterwegssein besonders komfortabel. Beheizt wird die Wohnung mit Gas über eine Zentralheizung.

Die Lage in 1050 Wien überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof bieten vielfältige Möglichkeiten, Wien bequem zu erkunden und wichtige Ziele im Alltag rasch zu erreichen. Supermarkt und Bäckerei befinden sich ebenso in der Nähe wie Arzt, Apotheke, Klinik und Krankenhaus.

Auch für Familien, Studierende und alle, die Wert auf ein vielseitiges Bildungsangebot legen, ist die Umgebung attraktiv: Kindergarten, Schule, Höhere Schule und Universität sind gut erreichbar. So verbindet diese Wohnung die Vorzüge einer zentralen Stadtlage mit einem komfortablen Zuhause und einer ausgezeichneten Nahversorgung.

Ob als neues Eigenheim oder als attraktive Investition – diese modernisierte Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus Lage, Ausstattung und flexiblem Raumangebot.

Im Sommer 2023 wurde die Fassade der Wohnhausanlage thermisch saniert und eine Photovoltaikanlage kommt am Haus hinzu.

1 PKW - Garagenplatz ist im Wohnungseingentumsvertrag und grundbücherlich eingetragen.

Aufteilung der Räumlichkeiten:

Wohnfläche: 75 m², 5 Stock mit Lift

- Vorzimmer
- Wohnküche mit **Loggia**
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer: Wanne, WC, Waschbecken u. WM-Anschluss
- Kellerabteil
- **PKW Garagenplatz** Nr. 44

Kaufpreis: 549.000,00 €

Ausstattung:

- Wohnbereiche mit Echtholzparkett / Eiche
- Nassräume: Badezimmer + WC: komplett mit italienischen Fliesen verfliest
- Badewanne + Waschbecken + Badheizkörper
- Fenster: Kunststoff, Doppelverglast u. mit Aussenrollos ausgestattet

Entdecken Sie urbanes Wohnen mit Komfort und Lebensqualität in 1050 Wien.

Allgemeines:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

Frau Deniz Berber steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

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