STADTLEBEN TRIFFT ERHOLUNG! Charmante 1-Zimmer-Wohnung für Stadtliebhaber in attraktiver Lage



Objektnummer: 2699/1939

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	108,29 €
USt.:	10,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



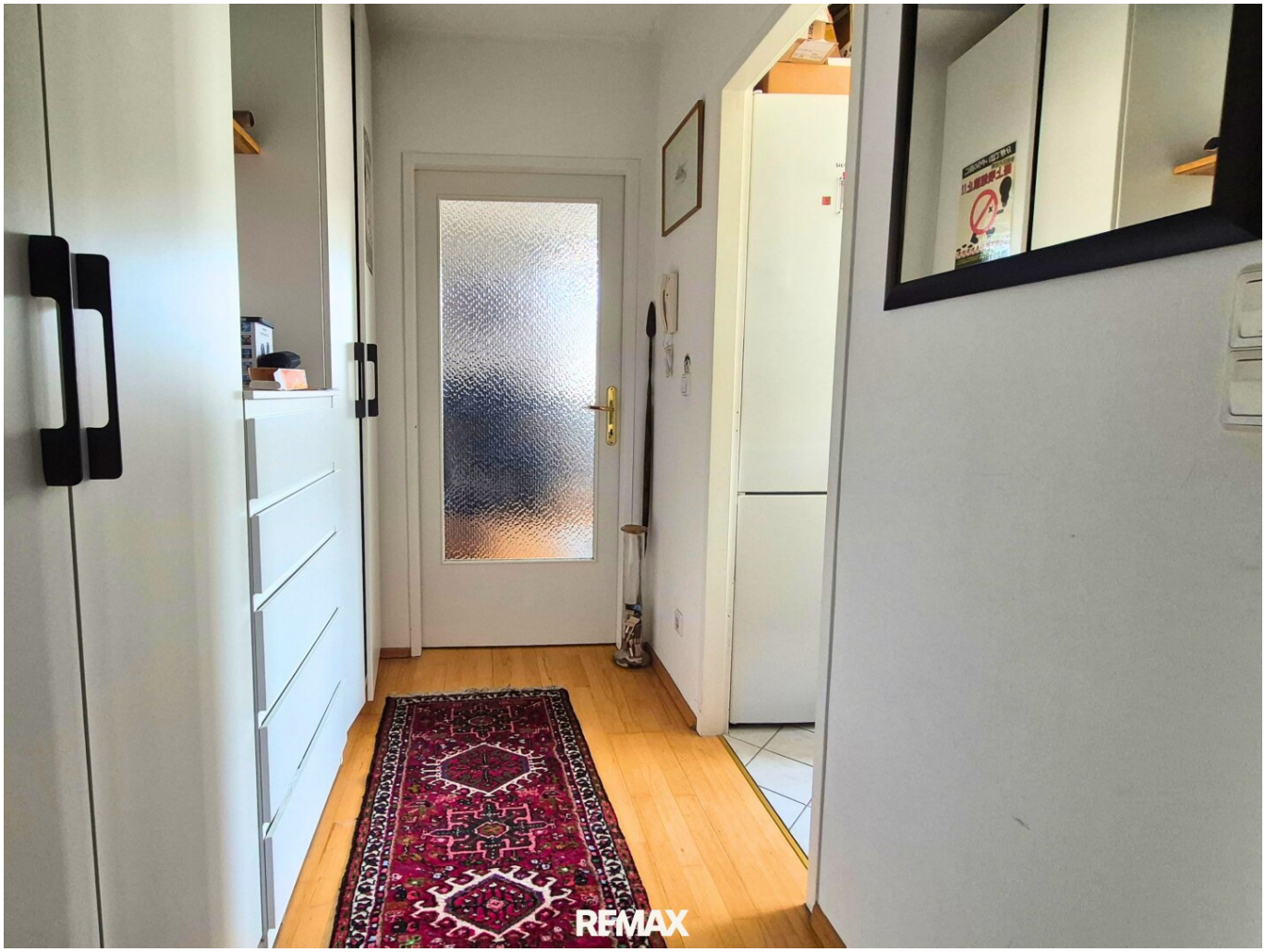
Manuela Köck

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

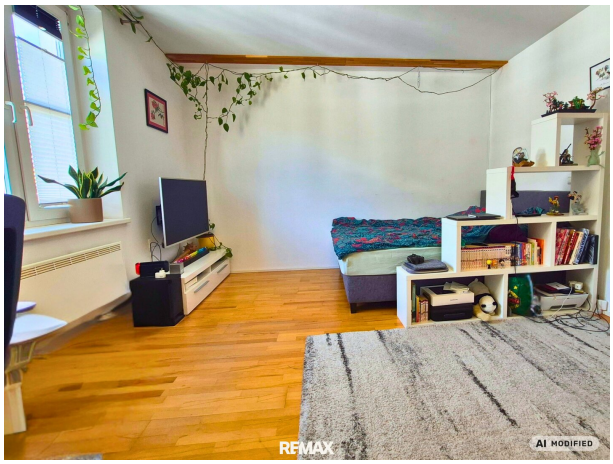

RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED

Objektbeschreibung

Diese rund 40 m² große 1-Zimmer-Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit einem attraktiven Angebot an Grün- und Erholungsflächen direkt vor der Haustür. Besonders für Singles und Stadtliebhaber bietet die Lage in Wien-Margareten eine interessante Kombination aus guter öffentlicher Verkehrsanbindung, kurzen Wegen im Alltag und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1953 errichteten Gebäude und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 40 m². Als kompakte 1-Zimmer-Wohnung bietet sie eine Wohnlösung für Menschen, die das Stadtleben schätzen und ihren Wohnraum übersichtlich und effizient gestalten möchten.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 40 m²
- Zimmer: 1
- Baujahr: 1953
- Raumaufteilung: Platz für einen Schlaf- und Wohn- oder Arbeitsbereich
- Küche: ausgestattet mit kompletter Küche inkl. Essbereich
- Badezimmer: vollwertig inkl. Badewanne und Fenster
- Vorraum: mit viel Platz für Stauraum und Garderobe
- Stockwerk: im 5. Stock mit Lift
- Heizung: Elektrokonvektoren
- Gasanschluss in der Wohnung vorhanden

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in Wien-Margareten (5. Bezirk), fast mittig zwischen dem Bahnhof Wien Meidling und dem Wiener Hauptbahnhof. Die Umgebung verbindet innerstädtisches Wohnen mit attraktiven Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Ein besonderes Plus ist die unmittelbare Nähe zum Einsiedlerpark. Die große Parkanlage bietet Grünflächen und Sitzmöglichkeiten. Direkt angrenzend befindet sich das Einsiedlerbad. Ein öffentliches Schwimmbad mit Sauna und Dampfbad. Auch Hundebesitzer profitieren von den Grünflächen der Umgebung: Die Parkanlage am Hundsturm verfügt extra über eine ausgewiesene Hundezone.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Ein BILLA-Supermarkt ist rund 110 Meter entfernt, eine Apotheke etwa 300 Meter (Quelle Google Maps). Auch weitere Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

- **U-Bahn:** Die Station Margaretengürtel (U4) liegt etwa 8 Fußminuten entfernt.
- **Bus:** Die Haltestelle Einsiedlerplatz befindet sich in rund 110 Metern Entfernung.
- **Straßenbahn:** Mehrere Straßenbahnlinien sind im näheren Umfeld erreichbar.
- nahezu mittig zwischen **Bahnhof Meidling** (14 min mit öffentl. Verkehrsmitteln) **und Wiener Hauptbahnhof** (16 min mit öffentl. Verkehrsmitteln)

  (Quelle Google Maps)

Die Wohnung bildet eine gute Ausgangsbasis für Ausflüge. Die riesige Parkanlage mit dem herrlichen Schloss Schönbrunn ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln schon in 25 Minuten erreichbar für einen gemütlichen Tagesausflug.

Ergänzende Informationen:

Stand Reparaturrücklage mit 31.12.2025 ca. € 43.000

Vorschreibung 2026:

- BK ca. € 119 (inkl. Ust.)

- Erhaltungsbeitrag ca. € 52 (ohne Ust.)

Gesamt ca. € 171 (exkl. Heizung/Warmwasser und Strom, da nach Verbrauch)

Rechtliches

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 Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail-Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

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