2-Zimmer-Hochparterrewhg. nahe der U4 Margaretengürtel umfassend saniert



Objektnummer: 3862/252

Eine Immobilie von RE/MAX Capital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tichtelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 106,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	169.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

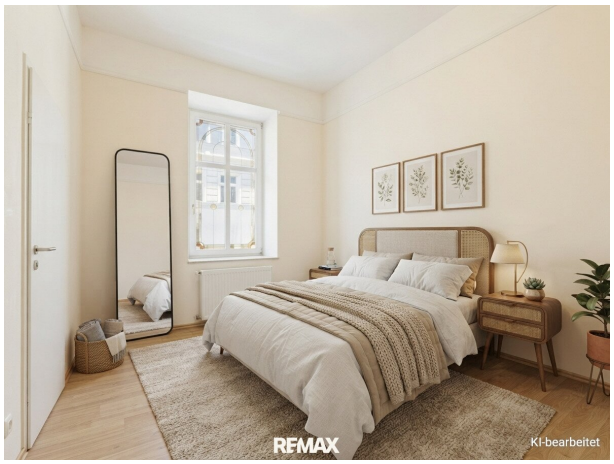
Ihr Ansprechpartner



Benjamin Grundschober

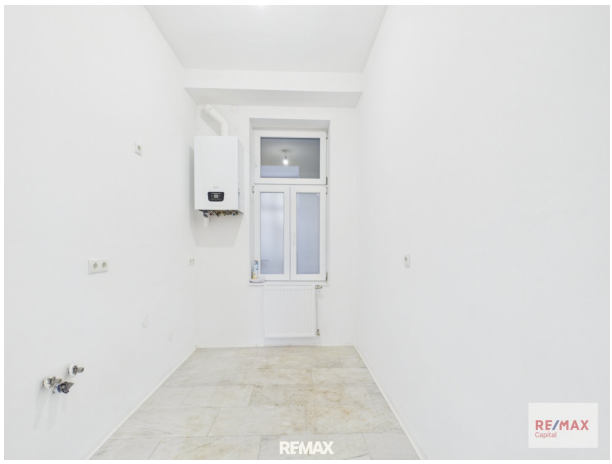
REMAX Capital
Porzellangasse 18
1090 Wien

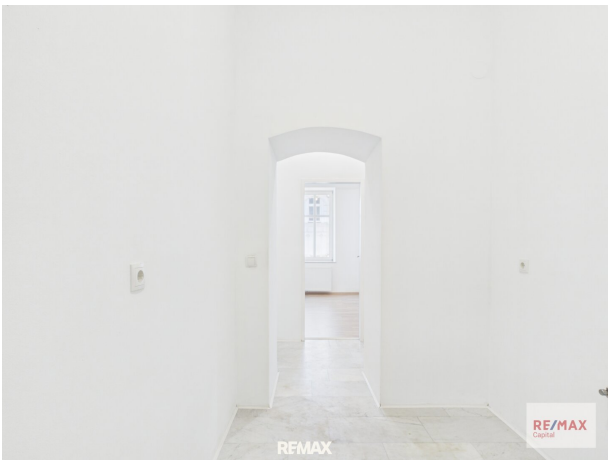

RE/MAX
Capital
RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet

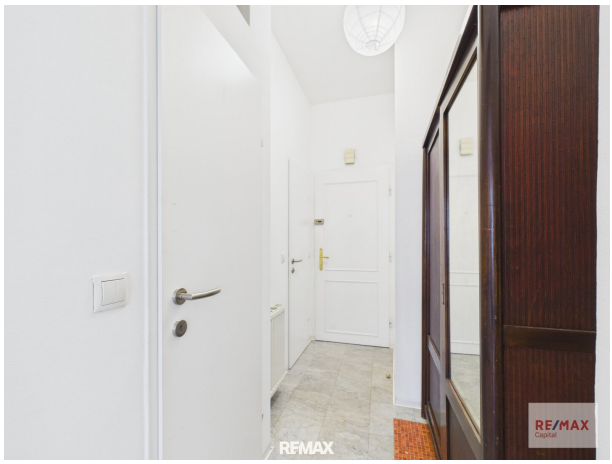

RE/MAX
RE/MAX

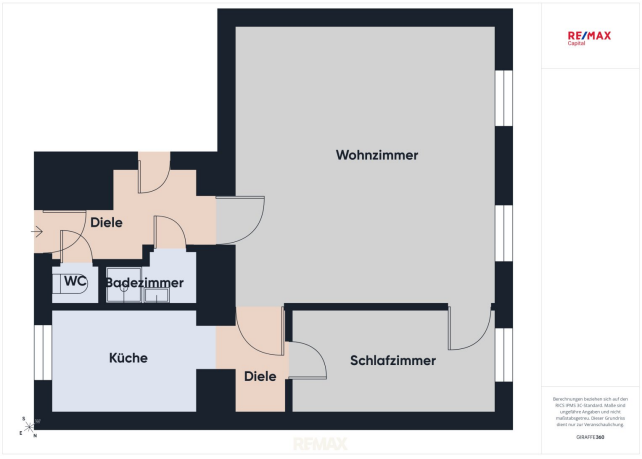

RE/MAX
Capital
KI-bearbeitet










Wohnzimmer
Diele
WC
Badezimmer
Küche
Diele
Schlafzimmer

Objektbeschreibung

Besichtigugnstermine am Samstag dem 21.11 zwischen 13 und 15 Uhr. Nur gegen Voranmeldung!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **1120 Wien**! Diese umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre vereint modernen Wohnkomfort mit historischem Charme und einer ausgezeichneten Lage. Auf rund **49 m²** erwartet Sie ein durchdacht nutzbarer Wohnraum, der sich ideal für Singles oder Paare eignet.

Die Wohnung besticht durch ihre besonderen Details: **Originale Art-déco-Fenster** verleihen den Räumen einen einzigartigen Charakter, lassen viel Tageslicht herein und bieten gleichzeitig angenehme Privatsphäre. Wunderschöne **Stuckelemente an Decken und Wänden** unterstreichen den besonderen Charme der Wohnung.

Das angenehme Tageslicht sorgt für eine freundliche Wohnatmosphäre. Auch die **schallisolierenden Wände** tragen wesentlich zum Wohnkomfort bei: Die Wohnung ist angenehm ruhig und bietet viel Privatsphäre, ohne dass alltägliche Geräusche aus den Nachbarwohnungen störend wahrgenommen werden.

Die Wohnung verfügt über eine **Gas-Etagenheizung**, eine Dusche, getrennte Toiletten sowie Fenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung. **Die Küche ist noch nicht vorhanden**, sodass Sie diese ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack und Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten können.

Ein besonderer Vorteil ist die **Hochparterre-Lage**: Durch die erhöhte Position ist die Wohnung von außen nicht ohne Weiteres einsehbar, wodurch Sie von zusätzlicher Privatsphäre profitieren.

Auch die Lage überzeugt: Die Wohnung befindet sich in **1120 Wien, direkt an der Grenze zum 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten**. Die **U4-Station Margaretengürtel ist in nur ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar** und ermöglicht eine bequeme Verbindung in die Wiener Innenstadt und weitere Bezirke.

Für Radfahrer bietet der nahegelegene **Radweg entlang des Gürtels** eine praktische Möglichkeit, Wien mit dem Fahrrad zu erkunden. Auch der beliebte **Meidlinger Markt** befindet sich in der näheren Umgebung und lädt mit seinen Marktständen, Geschäften und gastronomischen Angeboten zum Entdecken und Genießen ein.

Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Ärzte, Apotheken, medizinische Einrichtungen, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar.

Ob als erstes eigenes Zuhause oder kompakte Stadtwohnung – diese Immobilie überzeugt durch ihren **sanierten Zustand, originale Art-déco-Fenster, stilvolle Stuckelemente, angenehme Ruhe und die Nähe zur U4 sowie zum 5. Bezirk**.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot in 1120 Wien!

Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

**) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!*

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <750m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap