

**Wunderschöne 2-Zimmer-Altbauwohnung mit
Parkettböden & Flügeltüren | Küche & Bad ausgestattet**



Objektnummer: 84

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

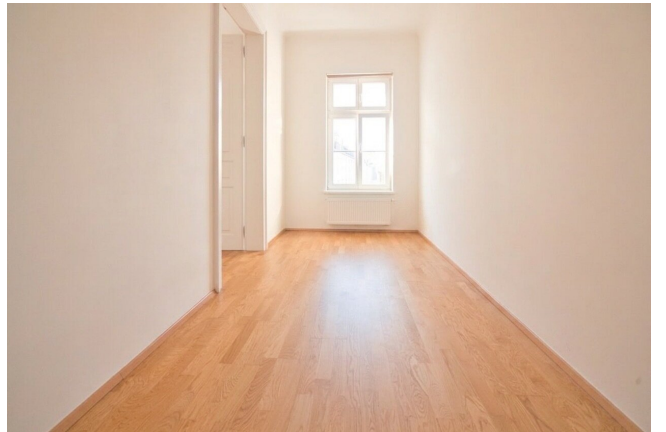
Adresse	Siebenbrunnengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Nutzfläche:	56,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	979,00 €
Kaltmiete	1.089,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	11,00 €
Provisionsangabe:	

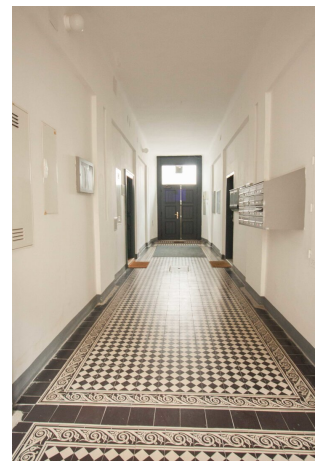
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner









Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur MIETE an:

Wunderschöne 2-Zimmer Altbauwohnung in Wien Margareten mit ca. 56 m², 3,10 Meter hohen Räumen und herrlichen Flügeltüren

HERZLICH WILLKOMMEN ...

Mit unserem 3D-Rundgang, dürfen wir Sie bereits vorab digital einladen, mit uns eine kleine Führung durch diese generalsanierte, wunderschöne Altbauwohnung zu machen und sich einen ersten Eindruck von diesem Objekt zu machen:

[>> 3D-Rundgang <<](#)

ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** mit großem Lift in einem wunderschönen, generalsanierten Altbau im gut gelegenen 5. Wiener Gemeindebezirk. Sie ist mit Parkettböden, hochwertigen Fliesenböden, 3,10 Meter hohen Räumen und herrlichen Flügeltüren ausgestattet.

Die Immobilie selbst ist rd. **56 m² groß** und liegt **nord-westlich** ausgerichtet. Sie verfügt über eine separate Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Badezimmer mit WC und über ein Schlafzimmer.

Die Wohnung bietet durchgängig hochwertigen **Parkett-** sowie **Fliesenböden**.

2017 wurden das Wohnhaus und die Wohnung **generalsaniert**. Dementsprechend befindet sich diese Immobilien in einem **TOP Zustand**.

FACTBOX

- Parkettböden, Flügeltüren, 3,10 m Raumhöhe
- Separate, vollausgestattete Küche inkl. Waschmaschinenanschluss

- Geräumiger Wohn-/Essbereich
- Badezimmer mit WC, Waschtisch, bodenebener Dusche und Handtuchwärmer
- Schlafzimmer
- Großes Kellerabteil (mit dem Lift zu erreichen)

Mittels einem großzügigen Aufzug gelangt man in den 3. Stock eines **sehr geschmackvollen und gepflegten Wohngebäudes**. Die **Küche** bietet Platz für einen kleinen Essbereich und ist gut ausgestattet (inkl. Waschmaschinenanschluss).

Linker Hand geht es in das moderne **Badezimmer**. Dieses besticht durch hochwertiges Feinsteinzeug, verfügt über eine bodenebene Dusche, ein WC, einen Waschtisch und einen Handtuchwärmer.

Im Anschluss an die Küche befindet sich der **große Wohnbereich** mit ca. 27 m². Dieser ist sehr gut geschnitten und verfügt über zwei große, helle Fenster.

Rechter Hand geht es in das 12 m² große **Schlafzimmer** der Wohnung. Durch das große Fenster ist der Raum sehr freundlich und gemütlich.

Beheizt wird das Objekt mittels **Gastherme**.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte, geschmackvolle Wohngebäude wurde 2017 generalsaniert und verfügt über ein zur Wohnung gehörendes, ca. **6 m² großes Kellerabteil**, welches mit dem großen Lift erreichbar ist.

Öffentlich sind Sie hier **bestens angebunden**:

Aktuell gehen Sie zu Fuß nur **10 Minuten zur U4 Station Pilgramgasse** und sind so in Windeseile in allen Teilen der City.

Auch die **Buslinien** 59A, 12A, 13A und 14A befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

In Zukunft wird die öffentliche Anbindung sogar noch besser:

2027 wird nur 500 Meter und **5 Gehminuten entfernt die U2 Station Reinprechtsdorfer Straße** eröffnet.

Kleine aber feine Parks laden in der Umgebung zu Entspannung in der Natur ein, beispielsweise der **Schütte-Lihotzky Park** oder der **Rudolf-Salinger Park**.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) zur Verfügung!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap