

**TOP LAGE, U4-Margaretengürtel Zwei-Zimmer Wohnung in
zentraler Lage mit Ausblick**



Objektnummer: 6352/875

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rechte Wienzeile
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1962
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,60
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	105,04 €
USt.:	10,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1





Objektbeschreibung

Zur Verkauf gelangt eine frisch modernisierte Wohnung in der Rechten Wienzeile im 5. Stock ohne Lift!

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 664 1854265**.

Diese helle und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung umfasst ca. 60 m² Wohnfläche und befindet sich im 5. Stock eines charmanten Wohnhauses in zentrumsnaher Lage im 5. Gemeindebezirk.

Vor allem überzeugt die Wohnung durch eine optimale Lage mit Aussicht, dem geräumigen Kellerabteil sowie der Top Lage in Margareten mit all ihrer Infrastruktur.

Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. 255 € (inkl. Rücklage). Geheizt wird diese Wohnung durch eine nagelneue Gasheizung. Die Rücklage beträgt über ca. 105.000,-.

Das Haus:

Gepflegter Neubau in zentraler Wiener Lage. Die U4-Station Margaretengürtel ist direkt ums Eck. Sehr gute Infrastruktur in nächster Umgebung durch die nahe liegende Schönbrunner Straße. Ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch U4, 12A N6 und N60. Das Haus kann sowohl über die Schönbrunner Straße als auch über die Rechte Wienzeile betreten werden. Im Haus steht allen Parteien ein ruhiger Innenhof und ein Fahrradabstellraum zur Verfügung. Im Jahr 2020 werden die Hausfassade und das Stiegenhaus saniert. Ebenso ist geplant einen Lift zu errichten - die Errichtungskosten dafür werden bereits angespart.

Die Wohnung:

Diese ca. 60 m² große Wohnung liegt im fünften Stock **ohne Lift**. Sie ist in einem gepflegten Zustand, freundlich möbliert und besticht durch die gute Lage und die wunderbare Aussicht auf Wienfluss und Rechte-/Linke Wienzeile. Diese zentrale Wohnung besteht aus:

- Vorraum
- möblierte Küche mit Gasherd, Kühlschrank und Abwasch zwei große Zimmer
- Badezimmer mit komfortabler Dusche, Waschmaschine separates WC mit Fenster

- Abstellraum innerhalb der Wohnung

an betritt die Wohnung durch den Vorraum. Von diesem aus gelangt man in die eingerichtete Küche mit ostseitigem Fenster. Ebenso gelangt man ins komplett möblierte Badezimmer mit Waschmaschine. Vom Badezimmer aus gelangt man ins WC. Das geräumige Wohnzimmer ist ebenfalls komplett möbliert und bietet, ebenso wie das nachfolgende Schlafzimmer einen wunderbaren Stadtblick. Die hohe Stockwerkslage macht die Wohnung hell und freundlich. Die Wohnung befindet sich im aufgestockten Neubauteil eines Altbaus im Art Deco Stil.

Weiters:

- eingerichtete Küche mit Geräten
- eingerichtetes Bad mit Dusche und Waschmaschine Gasheizung
- Parkettböden
- Gegensprechanlage
- Kunststofffenster
- Telekabel eingeleitet
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Kellerabteil

Die Wohnung ist komplett möbliert und sofort bezugsfertig. Auf Wunsch wird die Wohnung leer übergeben.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines

Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: 06641854265

Der Preis:

EUR 239.000.- lastenfrei.

Bei Interesse an dieser tollen Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap