

Erstbezug nach Sanierung: Stilaltbauwohnung am Naschmarkt



Objektnummer: 8425/72

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1810
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



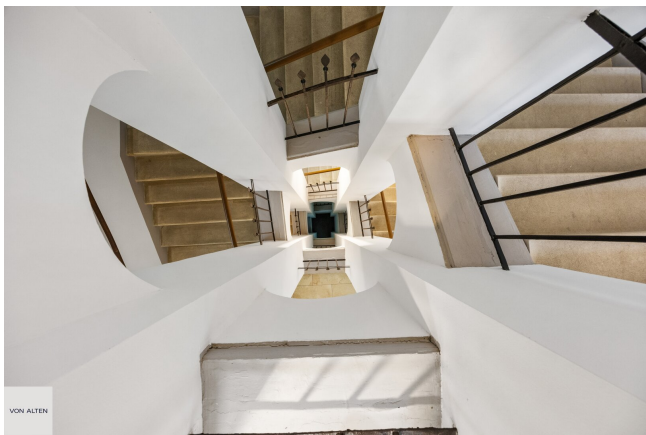
Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuehand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





TOP 13



VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Baujahr: 1810
- + Erstbezug nach Sanierung des Hauses und Wohnung 2020
- + ca. 80 m² zzgl. Kellerabteil
- + 2 Zimmer
- + 3. Liftstock
- + Parkettboden
- + Fußbodenheizung
- + Einbauküche
- + Kellerabteil
- + hauseigener Kinderwagen- und Fahrradraum
- + gepflegter, sanierter Altbau
- + hervorragende Lage. Grenze zum 4. Wiener Gemeindebezirk

Die Wohnung

Diese **ca. 80 m²** große **2-Zimmer-Wohnung** liegt im **3. Liftstock** eines **generalsanierten Stilaltbaus** aus **1810** angrenzend an den **4. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung wurde seit der umfangreichen **Sanierung im Jahr 2020** nicht bewohnt und ist daher im ausgezeichneten Zustand.

Vom Vorzimmer aus gelangen Sie in den **großzügigen Wohnbereich** mit **Einbauküche** sowie in das **Schlafzimmer**. Das Badezimmer ist mit **Feinstein** ausgestattet und verfügt über eine **große Dusche mit Sitzgelegenheit** und Anschlüssen für **Waschmaschine und Trockner**. Ein **separates WC** ist ebenfalls vorhanden. Bei Bedarf kann ein **weiteres, kleines Schlafzimmer** abgetrennt werden. Der **Eingangsbereich** verfügt über ausreichend Platz, um

eine Garderobe oder andere Möbelstücke unterzubringen.

Merkmale wie **TRAPA-Parkettböden**, **Fußbodenheizung** und ein **Kellerabteil** bieten zusätzlichen Komfort. Ein **Dauerstellplatz** kann im **benachbarten Parkhaus** angemietet werden.

****Auf Wunsch ist eine teilmöblierte Übergabe möglich.****

Die Lage

Die Wohnung liegt im lebendigen **Wiener Stadtteil Margareten**, einem zentralen und beliebten Wohnbezirk mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie **Schulen und Kindergärten** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der beliebte **Naschmarkt** ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Durch die derzeit im Bau befindliche **U2-Verlängerung** wird nicht nur der Komfort erhöht, sondern auch eine weitere Aufwertung des 5. Bezirks erwartet.

Öffentliche Anbindung

U-Bahn-Station:

- Kettenbrückengasse – ca. 450 m (U4)

Bushaltestelle:

- Ziegelofengasse – ca. 270 m (Linie 59A, 13A)

Straßenbahn-Haltestellen:

- Mayerhofgasse – ca. 700 m (Linien 1, 62, Badner Bahn)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap