

Renovierte und möblierte Wohnung im 4. Liftstock in Gründerzeithaus



Objektnummer: 8425/107

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1914
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 141,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,58
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	149,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilien treuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911





VON ALTEN



VON ALTEN



VON ALTEN



VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1914
- + ca. 42 m²
- + 4. Liftstock
- + 2 Zimmer
- + Parkettböden
- + Kellerabteil
- + sanierter, gepflegter Altbau
- + gepflegter, begrünter Innenhof
- + ruhige Lage: Gute Parkplatzsituation und dennoch zentrale Anbindung
- + freundliches Straßenbild mit Baumbestand

Die Wohnung

Diese vollständig **renovierte Wohnung** befindet sich in einer **ruhigen und begrüntem Gasse** und bietet eine Wohnfläche von ca. **42 m²**. Vom **Vorzimmer** aus, wo sich auch die Küche befindet, gelangen Sie in das **Badezimmer**, das über eine **Dusche** und **Waschmaschinenanschluss** verfügt. Die **Toilette ist separat** und ebenfalls vom Eingangsbereich erreichbar. Weiters gelangt man vom Entrée in das **Wohnzimmer**, das an das **Schlafzimmer** angrenzt. Die Wohnung ist bereits **voll möbliert**, zur Ausstattung gehören eine moderne **Einbauküche** inklusive aller Elektrogeräte, Waschmaschine, Esstisch, Schreibtisch, Sofa, Doppelbett und Kleiderschrank. Dank des Eingangs in der Gassergasse und der dortigen ruhigen Lage ist die Wohnung ein Ort der Entspannung, abseits von Lärm und Hektik.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

****Bitte beachten Sie, dass einige der abgebildeten Einrichtungsgegenstände zur besseren*

*Veranschaulichung als Visualisierungen erstellt wurden, um die Potenziale des Raumes darzustellen. ****

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.

Durch die aktuell im Bau befindliche **U2-Verlängerung** entsteht in den nächsten Jahren die **U-Bahn-Station Reinprechtsdorfer Straße** (Siebenbrunnengasse 41-43: Aufzüge und Stiegenaufgang). Neben dem erhöhten Komfort kann dadurch auch von einer weiteren Aufwertung der Lage ausgegangen werden.

Für Freizeitaktivitäten im Grünen bieten sich der nahegelegene Waldmüllerpark und der Alois-Drasche-Park an.

Öffentliche Anbindung

- **Bushaltestelle:**

- Kliebergasse: ca. 250 m

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Kliebergasse: ca. 280 m (Linien 1, 18, 62, WLB)
- Matzleinsdorfer Platz – ca. 400 m (Linien 1, 6, 18, 62, WLB, S-Bahn, 14A, zukünftige U2-Station)

- **U-Bahn-Station:**

- Südtiroler Platz: ca. 1 km (U1)

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap