

## Charmante 2 Zimmer-Wohnung in 1050 Wien!



**Objektnummer: 1757/287**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,27 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20







Immobilien.Sablatnig.

M. Abl. 20  
Plan- und Schriftenkammer  
E.Z. 701 Bezirk V  
Archivstück

8  
4

C 3

Bestandsplan  
=====

Wien V., Laurenzgasse 5  
=====

E.Z. 701 Gb. Margareten

Wiederaufbau  
=====

Keller  
Erdgeschoß  
1., 2. Stock



Hierauf bezieht sich  
der Bescheid vom 10. Nov. 1964

Zl. M. Abl. 36-5, Laurenzgasse 5/64

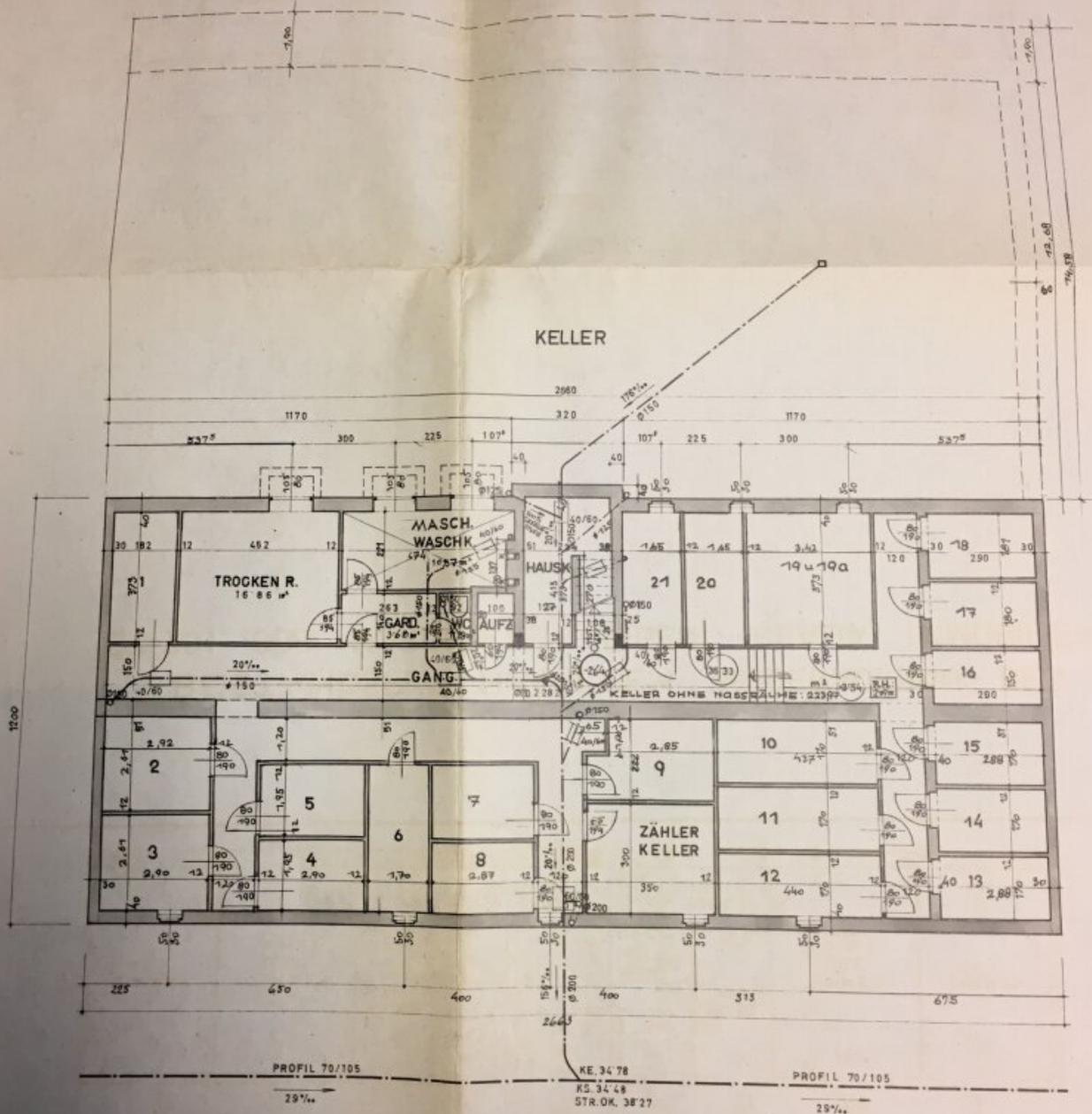


Für den Abteilungsleiter

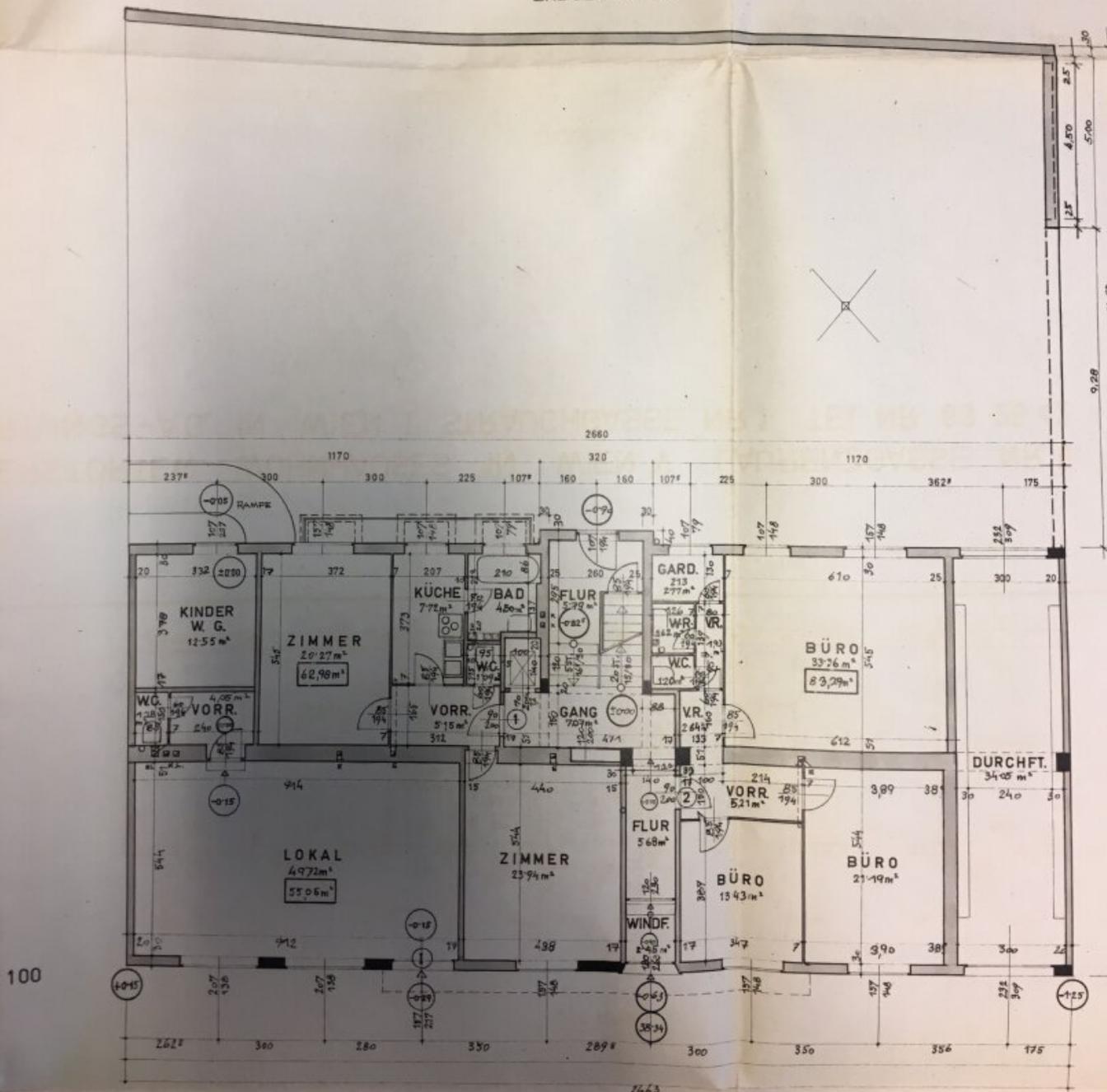
*Sablatnig*



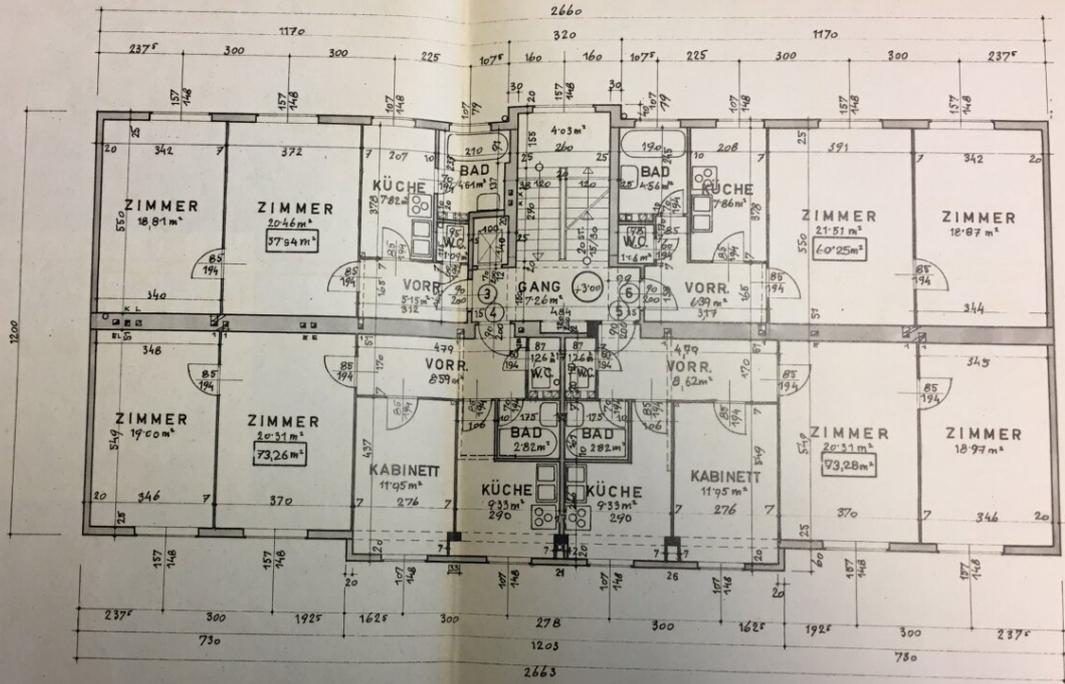
BESTANDSPLAN NACH DEM WIEDERAUFBAU DES KRIEGS  
 EZ. 701, GDB. MARGARETEN. EIGENT. REALIA IMMOBILIEN-VER



ERDGESCHOSS



1. STOCK



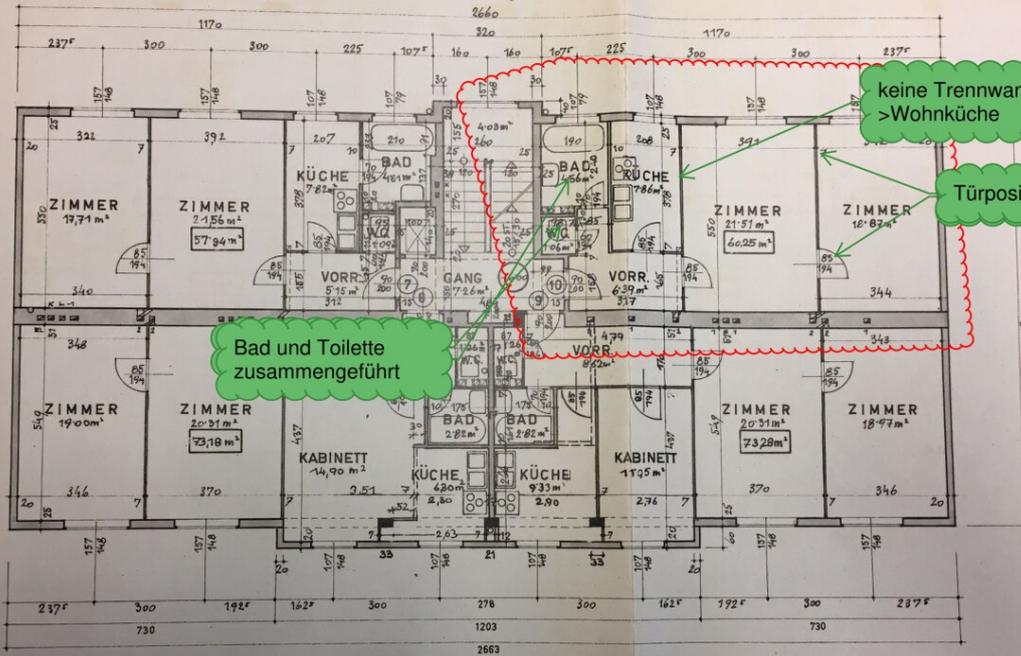
WIEN, 1. AUGUST 1964

BAUWERBER:

GRU

REALIA IMMOBILIENVERWERTUNGS  
AKTIENGESELLSCHAFT  
*M. A. R.*

2. STOCK



keine Trennwand -> Wohnküche

Türposition geändert

Bad und Toilette zusammengeführt

NTÜMER:

PLANVERFASSER:

BAUFÜHRER:

Architekt  
Leopold und Ing. Hubert  
**Hausenberger**  
Südtiroler Str. 50  
Wien 11, Floridsdorf

Architekt  
Leopold und Ing. Hubert  
**Hausenberger**  
Südtiroler Str. 50  
Wien 11, Floridsdorf

Immobilien.Sablatnig.

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1050 Wien! Diese charmante Etagenwohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur eine perfekte Kombination aus modernem Komfort und stilvollem Wohnen, sondern auch eine Lage, die keine Wünsche offen lässt.

### Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 60,25 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Heizung: Gas Etagenheizung
- Böden: Fliesen & Parkettböden
- Küche: Voll ausgestattete Einbauküche
- Möblierung: Vollmöbliert
- Sanitär: 1 Badezimmer mit Badewanne und WC

Mit einer großzügigen Fläche von 60,25 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die zwei hellen und freundlichen Zimmer sind geschickt gestaltet und bieten Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der grüne Ausblick von den offenen Fenstern sorgt dafür, dass Sie inmitten der Stadt dennoch die Natur genießen können – ein wahres Highlight in einer urbanen Umgebung.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Fliesen und Parkett sorgen für eine warme, einladende Atmosphäre, während die moderne Etagenheizung auf Gasbasis für behagliche Wärme an kalten Tagen sorgt. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll gestaltet – hier macht das Kochen gleich doppelt so viel Freude.

Die große Fensterfront ermöglicht nicht nur viel Tageslicht, sondern auch eine hervorragende Belüftung der Räume. Zudem sorgt das Satteldach für ein angenehmes Wohngefühl und verleiht der Wohnung ihren besonderen Charme. Massivbauweise garantiert Ihnen zudem eine hohe Stabilität und Langlebigkeit.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie erreichen alle wichtigen Verkehrsanbindungen in wenigen Minuten. So sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs und profitieren von einer hervorragenden Erreichbarkeit.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Kindergärten und Universitäten sind ebenfalls schnell erreichbar, sodass Sie für alle Lebenslagen bestens gerüstet sind. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich gleich um die Ecke, was Ihnen das Einkaufen besonders angenehm macht.

Hier können Sie sofort einziehen und sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: **Daniel Robin Schmidt** [+436765553920](tel:+436765553920) oder [schmidt@immobilien-sablatnig.at](mailto:schmidt@immobilien-sablatnig.at)

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap