

# **Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – ideal als Anlageobjekt oder zur Eigennutzung**



**Objektnummer: 1963/68**

**Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien,Margareten
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,06
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,14 €
<b>USt.:</b>	10,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

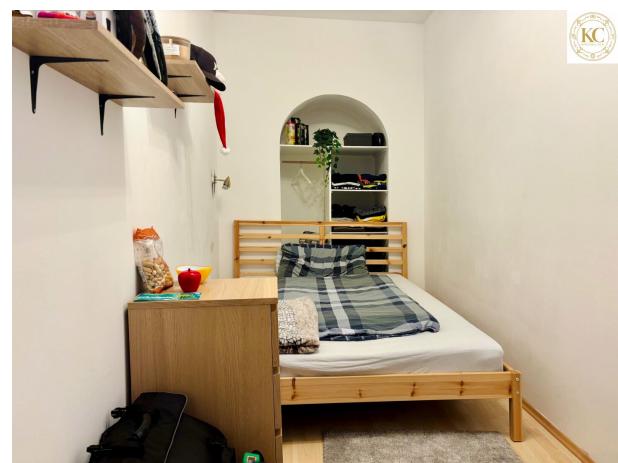
## Ihr Ansprechpartner



**Katja Cruz**

Katja Cruz Immobilien  
Liechtensteinstraße 58/18  
1090 Wien









## Objektbeschreibung

Diese hervorragend geschnittene Wohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Anlageobjekt, zur späteren Eigennutzung oder als WG. Alle drei Zimmer sind getrennt begehbar und eignen sich somit perfekt für Singles, Paare, Kleinfamilien oder gemeinsames Wohnen.

Im Zentrum der Wohnung befindet sich die einladende Küche mit einer kleinen Bar zum Sitzen. Direkt angrenzend liegt das Wohnzimmer, in dem ausreichend Platz für einen Esstisch vorhanden ist. Küche und Wohnbereich bilden gemeinsam eine harmonische Einheit für Kochen, Leben und gemütliches Beisammensein – bei Bedarf lässt sich die Küchentür jedoch schließen.

Vom Wohnzimmer gelangt man in eines der beiden Schlafzimmer. Das zweite Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof hin ausgerichtet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Hier ist auch genug Platz für die Waschmaschine. Das WC ist separat und verfügt über ein Fenster zum Hof.

Aktuell ist die Wohnung **befristet bis September 2026 vermietet** – attraktiv für Anleger, da bereits stabile Mieteinnahmen bestehen. Details zur Vermietung entnehmen Sie bitte dem Exposé.

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsarmen Straße, die direkt zum Siebenbrunnenplatz führt und einer Sackgasse ähnelt – trotz des lebendigen Umfelds ist die Wohnlage daher angenehm ruhig. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: Bäckerei, Supermärkte, Lebensmittelläden sowie gemütliche Cafés und Restaurants.

### Perfekte Verkehrsanbindung:

Bus- und Straßenbahlinien sowie eine U-Bahn-Station sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Auch der Hauptbahnhof und die Südautobahn sind rasch erreicht – ideal für Pendler und Vielreisende.

**Ein gemütliches Zuhause in urbaner Lage mit bestem Anschluss – ein attraktives Angebot für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap