

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

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

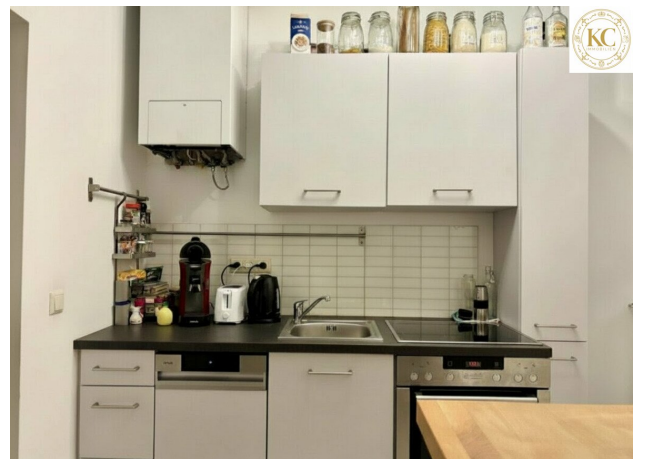
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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 Straßenbahnlinien 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