

**#SQ - HELLE 2-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG IN TOPLAGE  
IN MARGARETEN**



**Objektnummer: 21075**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	49,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,57
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,39 €
<b>USt.:</b>	12,24 €

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**SE**  
MAKLER



**SE**  
MAKLER



**SE**  
MAKLER



**SO**  
MAKLER



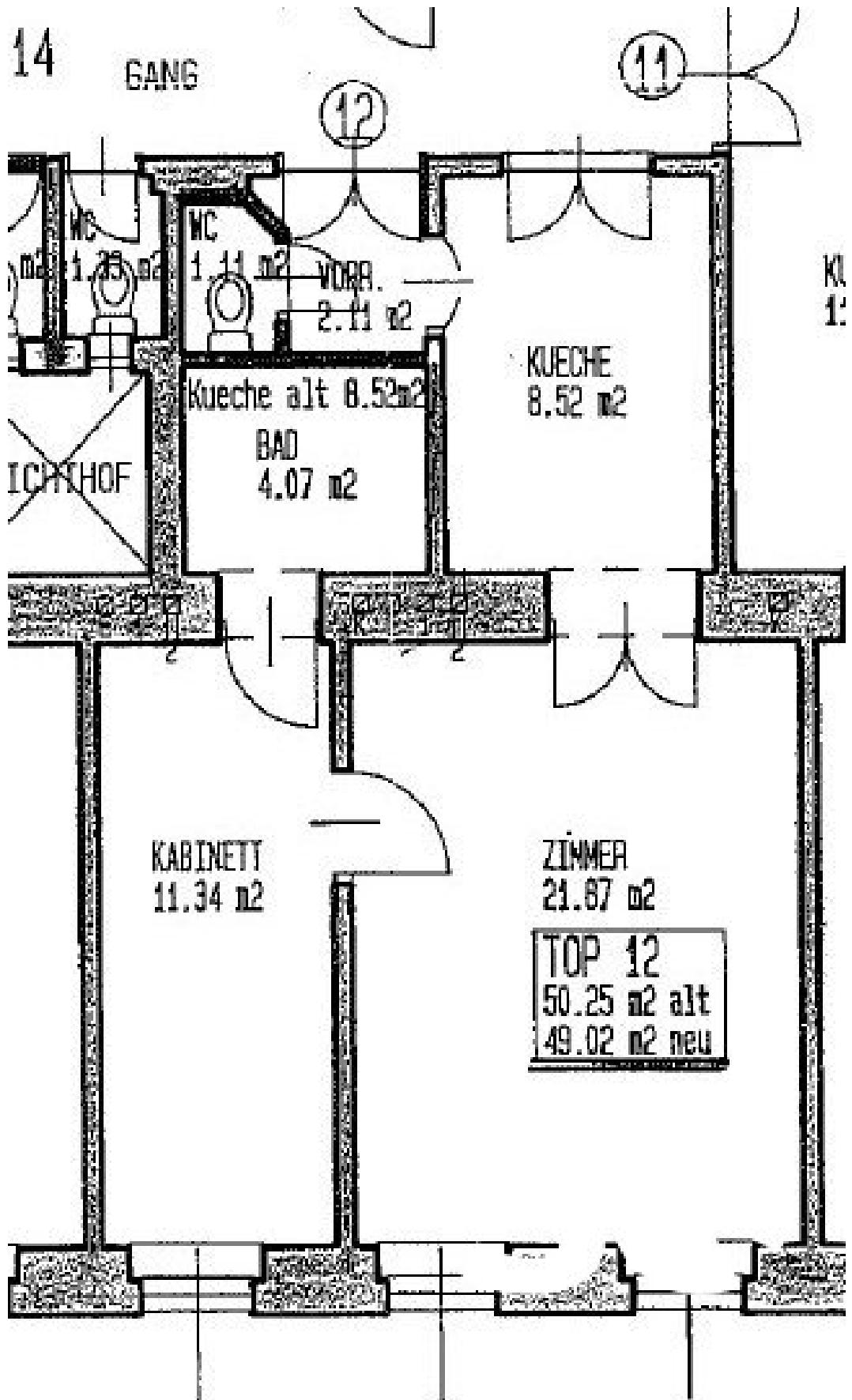
**SO**  
MAKLER



**SO**  
MAKLER



**SG**  
MAKLER



# Objektbeschreibung

Diese helle und einladende **2-Zimmer-Altbauwohnung** befindet sich in einem gepflegten Wiener Zinshaus in der beliebten **Vogelsanggasse im 5. Bezirk**. Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharme, großzügige Raumhöhen und eine **südostseitige Ausrichtung**, die für besonders viel Tageslicht sorgt. Die Wohnung wird derzeit "aufgefrischt" – der **Parkettboden wird geschliffen**, die **Wände ausgemalt** und die **Isolierfenster mit Doppelverglasung eingestellt und gewartet**. Nach Abschluss der Arbeiten präsentiert sich die Wohnung in einem **sehr gutem Zustand** und ist sofort bezugsfertig.

## Ausstattung & Merkmale

- **Altbau mit hohen Decken**
- **Gepflegtes Haus, gute Eigentümergemeinschaft**
- **Parkettboden renoviert**
- **Neue Malerarbeiten**
- **Gewartete Isolierfenster mit Doppelverglasung**
- **Geringe Lärmbelastung**
- **Sehr gute Lagebewertung**

Ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt – **eine klassische Wiener Altbau Wohnung in bester Lage!**

Die Wohnung wird verkauft wie besichtigt.

## Kontaktdaten:

?Kontaktieren Sie uns direkt über das Kontaktaufnahme Formular für das vollständige Exposé, die genaue Adresse und weitere Einblicke!

Adam Brandis

[+43 699 814 70 580](#)

[brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.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 <500m

#### **Verkehr**

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

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap