

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



**Objektnummer: 21075**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,02 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 147,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,57
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	122,39 €
USt.:	12,24 €

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

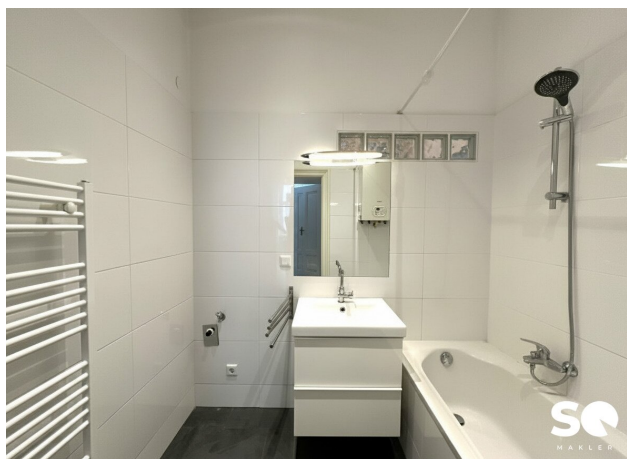
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

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

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

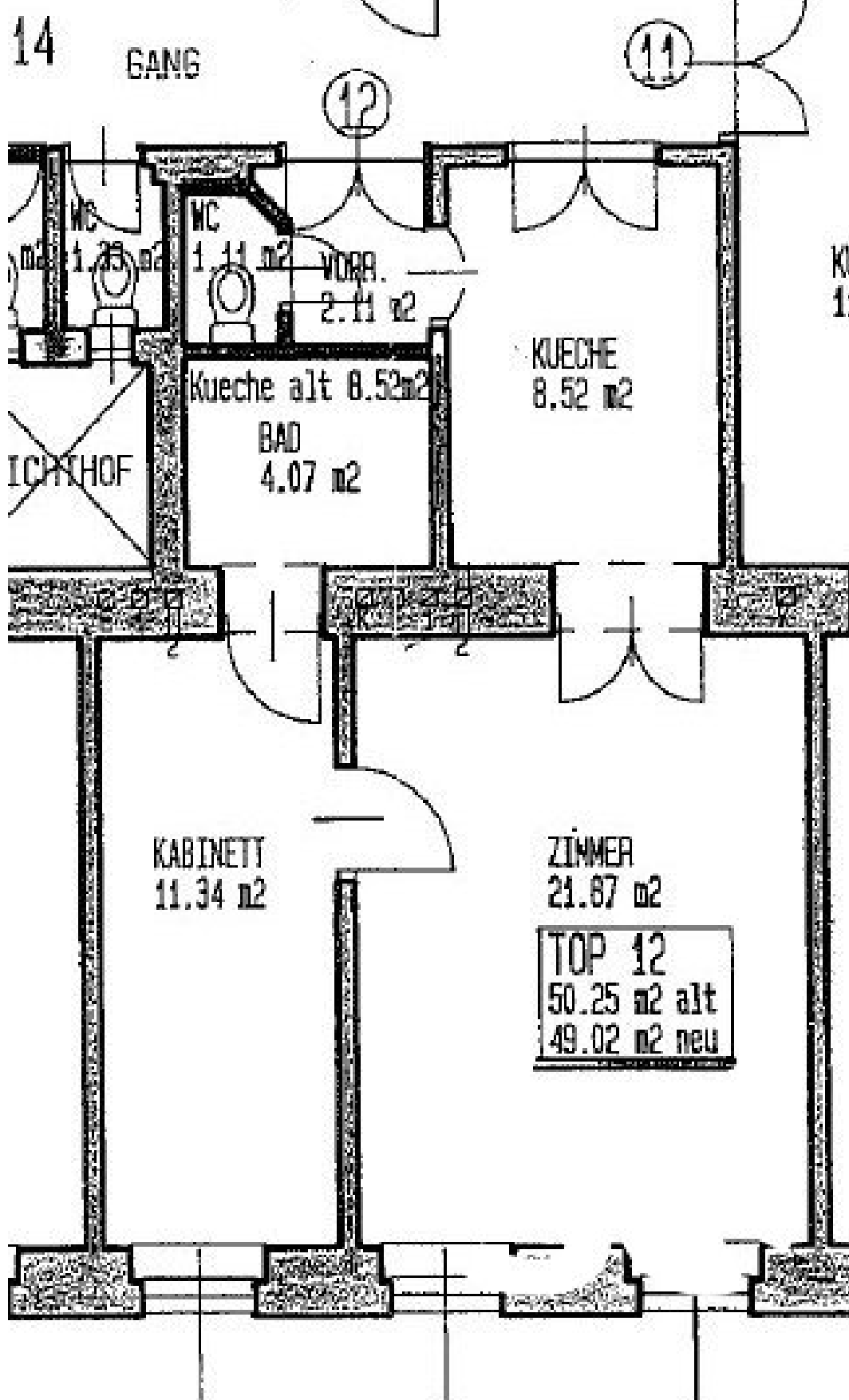












## Objektbeschreibung

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.

### Kontakt Daten:

?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](tel:+4369981470580)

[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