

**Bestlage Margareten! Bis Juni 2027 befristet vermietete
3-Zimmer-Altbau-Wohnung in Ruhelage**



Objektnummer: 3945

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,71 m ²
Nutzfläche:	67,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,35 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	495.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.310,59 €
Betriebskosten:	133,89 €
Heizkosten:	22,85 €
USt.:	17,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES

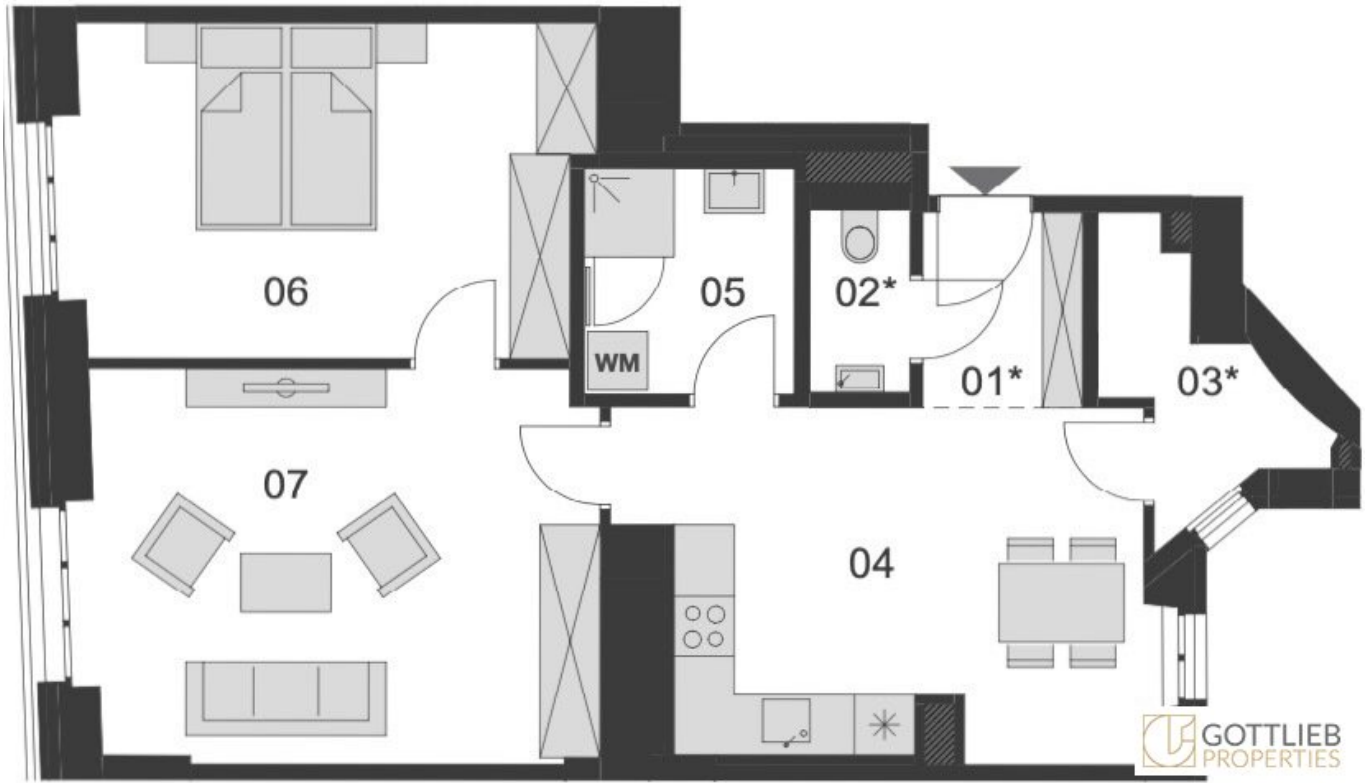


GOTTLIEB
PROPERTIES









Objektbeschreibung

In einem im Jahre 1914 errichteten und im Jahre 2020 generalsanierten und umgebauten Gebäude einer ehemaligen Wirkwarenfabrik gelangt eine ca. 67,71 m² große, gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung zum sofortigen Verkauf.

Man betritt diese Wohnung über einen Vorraum und gelangt unmittelbar in die helle offene Wohnküche mit Zugang zum Abstellraum sowie zur separaten Toilette. Vom Wohn-Ess-Bereich erreicht man das gemütliche Wohnzimmer und das Schlafzimmer sowie das geräumige Duschbad.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- + dritter Liftstock
- + barrierefreier Rampenzugang vom Innenhof
- + ca. 67,71 m² Wohnnutzfläche
- + ca. 17,18 m² Wohnküche
- + ca. 20,01 m² Wohnzimmer
- + ca. 16,93 m² Schlafzimmer
- + ca. 4,83 m² Duschbad
- + ca. 3,17 m² Vorraum
- + ca. 3,74 m² Abstellraum
- + ca. 1,85 m² Toilette

Ausstattung

- + Personenlift
- + Weitzer Parkett, matt, lackiert

- + Feinsteinzeug in den Nassräumen
- + originale, restaurierte Kastenfenster aus Holz mit Zweifachverglasung, straßenseitig
- + außenliegender Sonnenschutz, hofseitig
- + voll ausgestattete Küche komplett mit Geräten
- + Waschtisch der Marke Geberit mit Unterbauschränk sowie Spiegeloberschrank
- + Armaturen der Firma Kludi
- + Walk-In Dusche mit Hartglastüre
- + Waschmaschinen-Anschluss im Duschbad
- + Handtuchwärmer
- + Geberit Wand-Tiefspüler-WC
- + Handwaschbecken der Marke Geberit in der Toilette
- + Abluft-Ventilatoren in den Nassräumen
- + Heizung und Kühlung durch eine Change Over Lösung der Fußbodenheizung
- + Sicherheitstüre
- + Kleinkinderspielfeld
- + Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellraum
- + Fahrradabstellplätze im Innenhof
- + Fitnessraum mit Umkleiden, Duschen und Toiletten
- + exklusives und behagliches Ambiente

Infrastruktur

- + U-Bahn-Linien U1 und U4

+ geplante Verlängerung der U-Bahn-Linie U2

+ Autobus-Linien 12A, 13A, 14A und 59A

+ Straßenbahn-Linien 1, 6, 18 und 62

+ Badner-Bahn

+ R3, REX1, REX2

+ Wien Hauptbahnhof

Die West- als auch die Südbahn sind verkehrstechnisch sehr gut zu erreichen.

Lage

Der fünfte Wiener Gemeindebezirk Margareten liegt südlich der Wiener Innenstadt mit einer sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung. Aufgrund seiner zentralen Lage florierte der Bezirk in den letzten Jahren immer mehr zu einer äußerst beliebten Wohngegend sowie zu einem kreativen Künstlerviertel mit charmantem Lokalkolorit und ist dadurch auch Heimat zahlreicher kultureller Institutionen geworden.

Sämtliche Restaurants, Cafés, Bars, das Film-Casino, das Theater Scala sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gegendnähe. Die Margareten- sowie die Reinprechtsdorfer Straße, der Spezialitätenmarkt am Margaretenplatz und der nahegelegene Naschmarkt laden zum Verweilen, Flanieren und Einkaufen ein.

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ausgezeichnet als Anlage- bzw. Vorsorgewohnung - Kaufpreis plus 20% Umsatzsteuer auf Anfrage.

Wir weisen im Sinne der Offenlegungspflichten darauf hin, dass die Fotos teilweise mit Hilfe von KI generiert wurden.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap