

## Moderne 70 m<sup>2</sup> Wohnung – WG-geeignet, Aufzug & Einbauküche



Zimmer 2

**Objektnummer: 2577**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	70,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,16
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,77 €
<b>USt.:</b>	18,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Hansy

Hansy GmbH  
Sauerhofstraße 10  
2500 Baden

T +43 664 4232494  
H +43 664 4232494



**Deine passende Immobilienfinanzierung**

Du hast deine Wunschimmobilie gefunden?  
Dann Sorge jetzt dafür, dass auch die Finanzierung zu dir passt.

Warum sich ein Finanzierungsgleichheit lohnt:  
Eine gute Finanzierung spart dir oft zehntausende Euro und verschafft dir Sicherheit im Kaufprozess. Ich unterstütze dich dabei, schnell und unkompliziert die passende Lösung zu finden.

- Deine Vorteile**
- ✓ Unabhängiger Vergleich von über 50 Partnerbanken
  - ✓ Individuelle Finanzierung statt Standardlösung
  - ✓ Bessere Konditionen durch professionelle Vorbereitung
  - ✓ Zeitersparnis – ich kümmere mich um den Rest
  - ✓ Persönliche Begleitung bis zur Auszahlung

Unverbindlich. Transparent. Verständlich.



**Kontakt**

**Raimund Bachhofer**  
Geschäftsführer | spez. Vermögensberater  
Tel.-Nr.: +43 (0) 676 / 838 012 90  
E-Mail: r.bachhofer@bestens-finanziert.at  
Website: www.bestens-finanziert.at

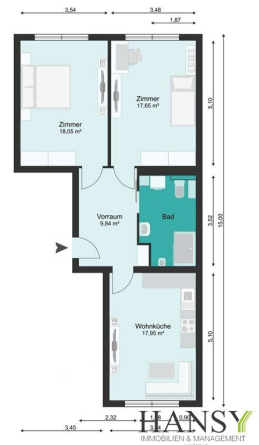












## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre sowie ihre absolute Ruhelage in den hofseitigen Bereichen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit ca. 18 m<sup>2</sup>, die ausreichend Platz für Kochen, Essen und gemütliches Beisammensein bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere Zimmer, jeweils ca. 18 m<sup>2</sup> groß, die sich ideal als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitszimmer eignen. Beide Zimmer sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und garantieren somit höchste Wohnqualität. Bereits der Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und sorgt für einen einladenden ersten Eindruck. Durch die Ost- und Westausrichtung profitiert die Wohnung von optimalen Lichtverhältnissen über den gesamten Tag hinweg.

### Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und moderne Ausstattung:

- Großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche
- Luxuriöses Badezimmer mit Dampfdusche mit Whirlpool und Badewannenfunktion
- Waschbecken, Pissoir, WC sowie Waschmaschinenanschluss inklusive Waschmaschine im Badezimmer
- Moderne, energiesparende Brennwerttherme (auf aktuellem Stand)
- Hochwertige Sanitärausstattung und gepflegte Oberflächen

Die Kombination aus moderner Technik und komfortabler Ausstattung macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Stadtliebhaber.

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einem äußerst beliebten und aufstrebenden Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

## Öffentliche Verkehrsanbindungen

- U4 Margaretengürtel – ca. 10 Gehminuten
- Matzleinsdorfer Platz (Schnellbahn) – ca. 15 Gehminuten
- Eichenstraße (Straßenbahn & Badner Bahn) – unter 5 Gehminuten
- Autobus 59A in 3 Gehminuten
- **Preissteigerung in den nächsten Jahren:** Zukünftige U2-Station "Reinprechtsdorfer Straße" – in wenigen Gehminuten erreichbar!!!

## Besonderheiten auf einen Blick

- 4. Liftstock – helle Wohnräume
- Ruhige Hoflage der Schlafräume
- Ost-/West-Ausrichtung

- Hochwertige Ausstattung
- Luxuriöses Badezimmer mit Dampfdusche
- Moderne, energieeffiziente Heiztechnik
- Hervorragende öffentliche Anbindung
- Starkes Wertsteigerungspotenzial durch U2-Ausbau

## **Fazit**

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit Ruhe, Komfort und ausgezeichneter Infrastruktur. Ein ideales Zuhause für all jene, die Wert auf Qualität, Licht und Lage legen.

## **Kontakt**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

## **Links**

<https://www.wien.gv.at/margareten/>

<https://www.mkr-rc.at/de/wiener-gemeindebezirke/margareten/>

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ADRESSE, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap