

Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien im 6. Liftstock in 1050 Wien – Wohnen mit Komfort, Stil und Lebensqualität



Loggia Wohnung 1050 Wien

Objektnummer: 1662/3143

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	113,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,88 m ²
Heizwärmebedarf:	C 47,32 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	164,26 €
Heizkosten:	128,20 €
USt.:	39,58 €
Provisionsangabe:	

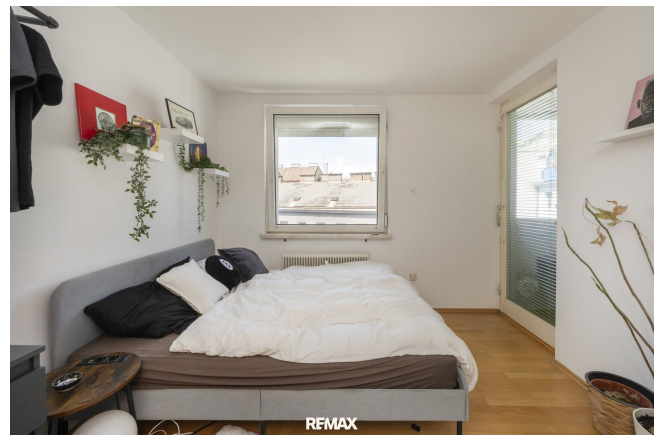
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



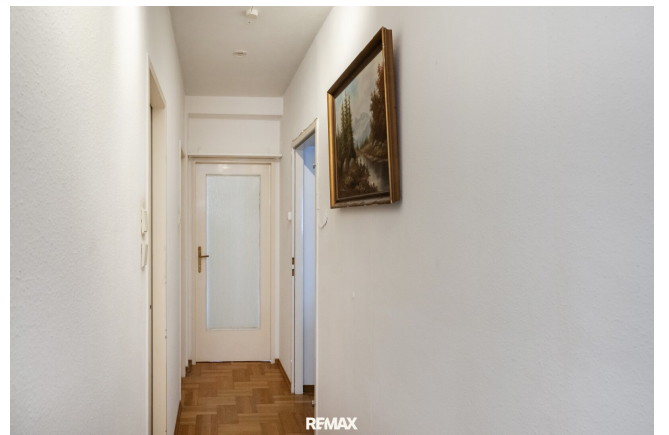
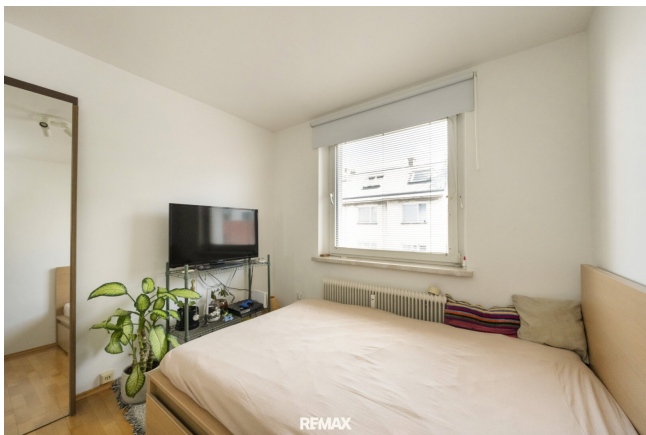
Martin Meindl

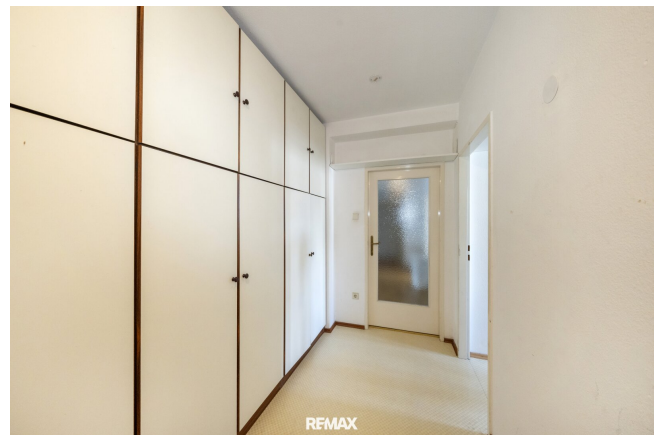
REMAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien

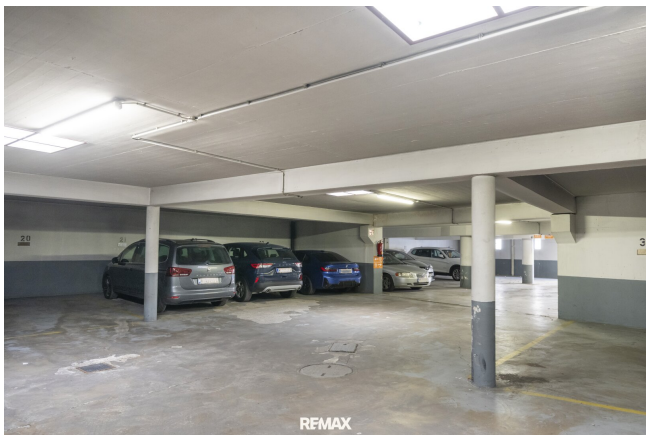


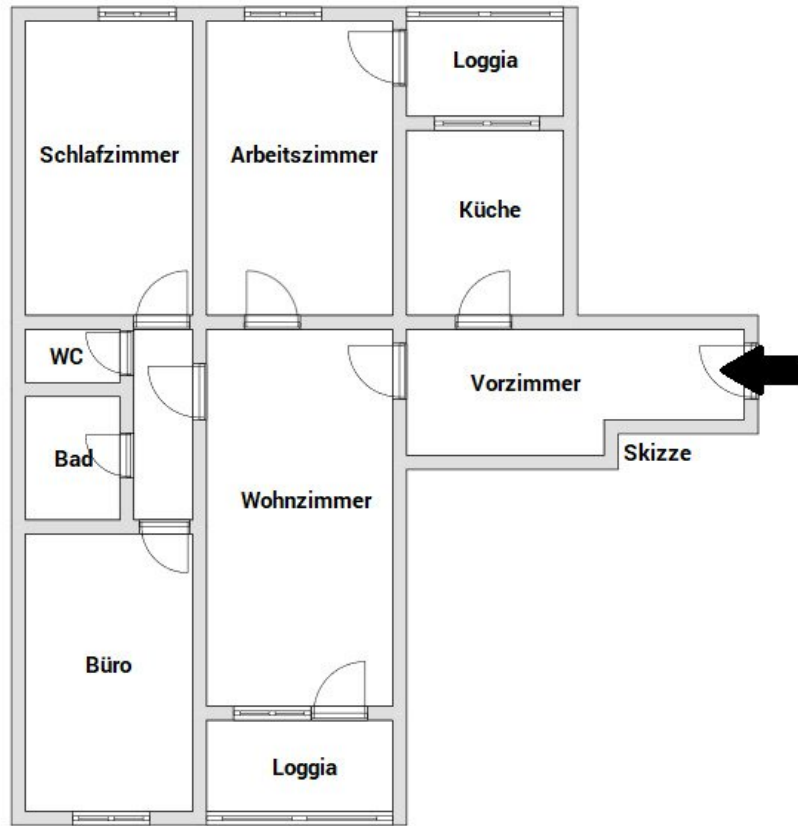












REMAX

Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien im 6. Liftstock in 1050 Wien – Wohnen mit Komfort, Stil und Lebensqualität

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige und hervorragend geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im begehrten 6. Liftstock überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 102,4 m² und vereint urbanes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Wohnqualität.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Atmosphäre und den besonderen Charme dieses Zuhauses. Der durchdachte Grundriss besticht durch seine ausgezeichnete Funktionalität und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder auch eine WG-Nutzung. Die lichtdurchfluteten Räume und die beiden sonnigen Loggien schaffen ein Wohngefühl, das zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben einlädt. Hier können Sie Ihre persönliche Note einbringen und sich Ihren ganz individuellen Wohntraum verwirklichen.

Und andererseits, falls Sie an ein Investment denken, diese Lage im 5. Bezirk hat eine ausgezeichnete Prognose im Hinblick auf Wertstabilität und Wertsteigerung.

Auch das Wohnhaus selbst präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Die im Jahr 1975/1976 errichtete Wohnhausanlage wurde laufend modernisiert und instand gehalten. In den vergangenen Jahren wurden bereits wesentliche Erneuerungen durchgeführt – darunter die Fassade, die Heizungsanlage sowie der Lift. Die Beheizung der Wohnung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen effizient und komfortabel mittels Fernwärme, was für ein angenehmes Wohnklima sowie nachhaltige Energieversorgung sorgt.

Parken ist im näheren Umkreis der Wohnung gut möglich, zudem besteht die Möglichkeit Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage anzumieten.

Die Wohneinheit ist bis 01.09.2026 vermietet.

Highlights der Wohnung:

- Großzügige Wohnfläche von ca. 102,4 m²
- Vier helle und vielseitig nutzbare Zimmer
- Zwei sonnige verglaste Loggien (7,50 m² und 3,60 m²) mit angenehmem Ausblick

- Durchdachter und funktionaler Grundriss
- Moderne Einbauküche – ideal für gesellige Kochabende
- Badezimmer mit entspannender Badewanne
- Die Fenster sorgen für viel Tageslicht und frische Luft
- Komfortabler Personenlift
- WG-geeignet und flexibel nutzbar
- Gepflegte Wohnhausanlage mit laufenden Modernisierungen
- Fernwärme für Heizung und Warmwasser

Die Lage dieser Wohnung überzeugt auf ganzer Linie und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im 5. Wiener Gemeindebezirk. Der Bezirk hat sich in den letzten Jahren zunehmend zu einem echten Hotspot entwickelt und steht mehr denn je im Fokus des Interesses. Besonders die einzigartige Kombination aus urbanem Flair, hervorragender Infrastruktur und vielfältigem Freizeit- und Gastronomieangebot macht diesen Standort so attraktiv und lebenswert.

Hier genießen Sie eine zentrale Top-Lage mit bester Anbindung: Bus, Straßenbahn sowie U-Bahn befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit sämtlicher Ziele in Wien.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich praktisch vor der Haustüre:

- Ärzte und Apotheke
- Schulen, Kindergärten und höhere Schulen

- Supermärkte, Bäckereien sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- Vielfältige Gastronomie- und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung

Diese Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl, eine erstklassige Infrastruktur und ein Zuhause zum Wohlfühlen – eine seltene Gelegenheit in einer der dynamischsten und gefragtesten Lagen des 5. Bezirks.

Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

ANFRAGEN:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

NEBENKOSTEN:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Finanzierung & Beratung

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Projekts – mit erfahrenen Partnern, attraktiven Konditionen und individueller Beratung für eine unkomplizierte und sichere Abwicklung.

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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap