



Inserat ID: 157949

erstellt am : 18.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 469000€

Straße:

1050 Wien, Margareten

Wien Österreich

Wohnfläche: 70.97m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Viola Viola

Tel: +43 670 4039361

wasmuth@lifestyle-properties.at

## Moderne 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine moderne 3-Zimmer Wohnung im 5. Wiener Gemeindebezirk

Die Liegenschaft befindet sich im 1. Stock und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 71 m<sup>2</sup>. Die Wohnung teilt sich in einen Vorraum, eine Küche, 3 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Badezimmer und eine separate Toilette auf. Das Objekt überzeugt mit edlem Parkettboden, neuen Türen, moderner Smart-Home-Technologie und stilvollen Fliesen in Marmoroptik in den Nassbereichen. In den nächsten 6 Monaten wird außerdem ein Aufzug auf Kosten des Eigentümers installiert.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im etwa 13 m<sup>2</sup> großen Vorraum. Gleich rechts vom Eingang befindet sich das WC. Dahinter liegt das Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Fenster. Linkerhand vom Vorraum betritt man das ca. 21 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, mit zwei separaten Zugängen zu den Schlafzimmern. Von einem der Schlafzimmer hat man außerdem Zugang zu einem Kabinett mit einer Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup>. Zurück im Vorraum gelangen Sie geradewegs in die praktische Küche, die bereits mit einer eingebauten Küchenzeile ausgestattet ist.

Die Lage und Infrastruktur der Wohnung ist als sehr gut zu bewerten. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Lebens (Supermarkt, Kiosk etc.). Ebenso sind mehrere Restaurants fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U4 sowie die Autobuslinien 12A, 13A und 59A gewährleistet. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: 0670 4039361

international - Tel: +43 670 4039361

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.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. &nbsp;&nbsp;&nbsp;Infrastruktur / Entfernung Gesundheit Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder & Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere Schule &lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank &lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn &lt;500m Straßenbahn &lt;1.000m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss &lt;4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 70.97m<sup>2</sup>

hbwwert: 144.8m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

Bäder: 1

fgeewert: 2.65m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 469000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Viola

Nachname: Viola

Tel:: +43 670 4039361

E-Mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)