



Inserat ID: 173695

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße:

1050 Wien, Margareten

Wien Österreich

Wohnfläche: 63.69m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 63.69m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Mariya Stazic

Tel: +43 676 540 55 29

office@wohnskader.at

## Helle 2-Zimmer-Wohnung in Toplage der Rüdigersgasse



Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock besticht durch großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und eine sofortige Bezugsfertigkeit auf ca. 64 m<sup>2</sup>.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die besondere Atmosphäre. Ein weitläufiger, heller Flur führt vorbei an der modernen Küche zu den beiden Wohnräumen ? dem Schlafzimmer und dem beeindruckenden Eck-Wohnzimmer. Letzteres besticht durch große Fensterflächen, die den Raum mit Tageslicht fluten und einen weiten, offenen Ausblick ermöglichen. Auch das Schlafzimmer ist lichtdurchflutet und ruhig gelegen ? perfekt zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die neuwertige Küche ist vollständig ausgestattet und bietet alles, was man im Alltag benötigt. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und eine Waschmaschine, während das separate WC zusätzlich mit einem Handwaschbecken ausgestattet ist. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Für hohen Wohnkomfort sorgt die eingebaute Klimaanlage, in allen Räumen liegen hochwertige Parkettböden. Die Wohnung wurde frisch adaptiert und ist sofort bezugsfertig.

Das Gebäude ist gepflegt, verfügt über einen Lift und die Thermosanierung der gesamten Fassade wurde bereits von der Hausverwaltung beschlossen. Dadurch wird sich der Heizwärmebedarf deutlich reduzieren und die Energieeffizienz der Wohnung verbessern.

? Für Besichtigungen bitten wir um eine vollständige Anfrage.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

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  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt;500m 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

Wohnfläche: 63.69m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 63.69m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 54.24m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.18m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

Nebenkosten: 122.73€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mariya

Nachname: Stazic

Tel.: +43 676 540 55 29

E-Mail: office@wohnkader.at