

**gemütliche Kleinwohnung in Hofruhelage in Margareten
-künftig mit U2 Verbindung!**



Objektnummer: 25751

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1050 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 42,00 m ² |
| Nutzfläche: | 42,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 88,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,66 |
| Kaufpreis: | 230.000,00 € |
| Betriebskosten: | 80,33 € |
| USt.: | 8,71 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10





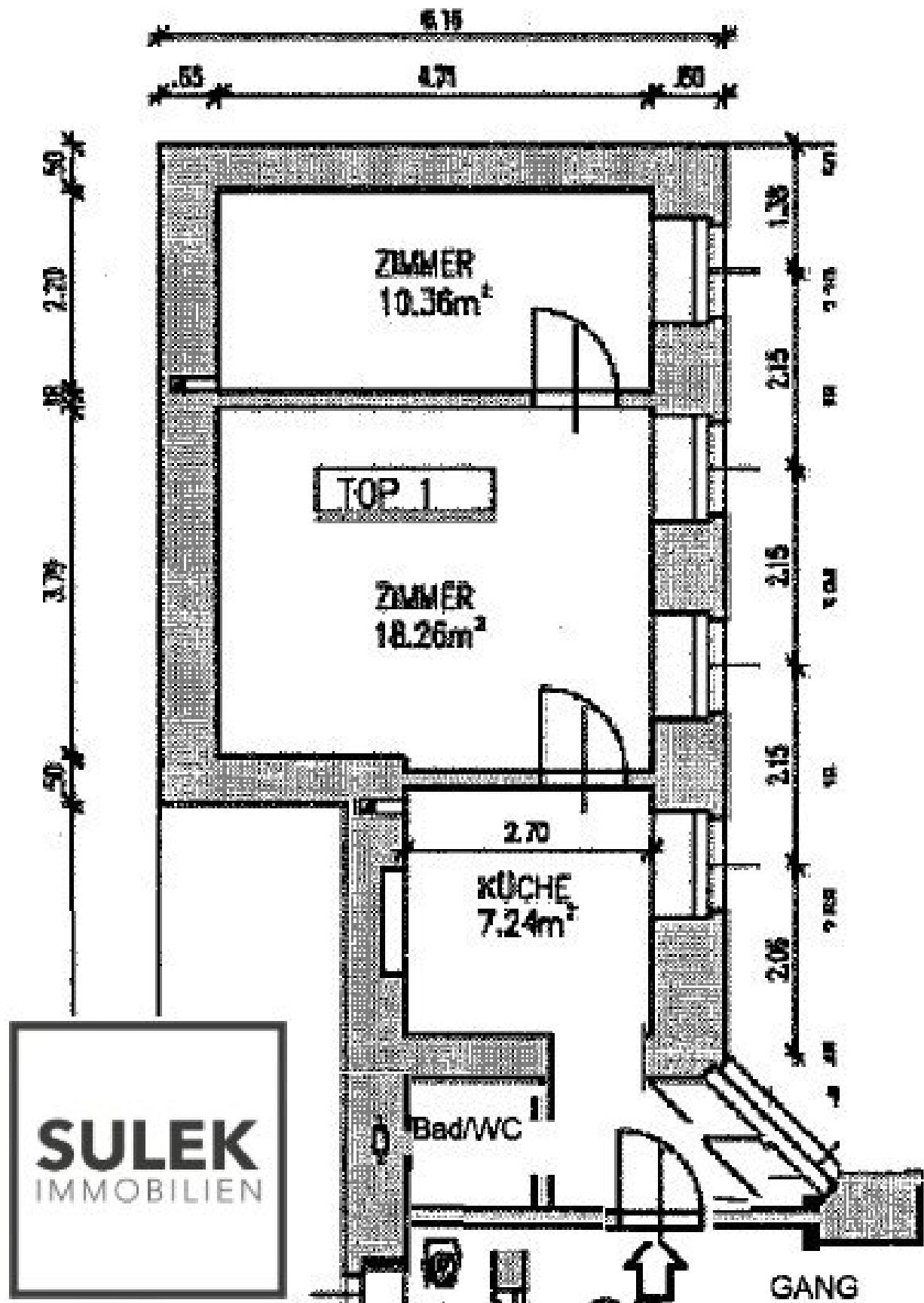






SULEK
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits.

Herzlichen Dank!

Die Wohnung.

Zum Kauf gelangt hier eine Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Altbau aus dem Jahr 1900. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und kann **optional**, wie auf den Bildaufnahmen ersichtlich, **möbliert** übernommen werden.

Die Wohnung wurde kürzlich frisch weiß ausgemalt. Im Zuge einer **Sanierung im Jahr 2022** wurden die **Böden neu verlegt**, eine **Fußbodenheizung** installiert und die **Fenster** getauscht (**Dreifachverglasung**).

Aufgrund der **hofseitigen Ausrichtung** ist die geschmackvoll eingerichtete Wohnung als ruhig zu beschreiben.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Eingangsbereich
- natürlich belichtetes Badezimmer mit Dusche, WC, Spiegelschrank und Handwaschbecken,
- vollausgestattete Küche mit rd. 7,24m² und Waschmaschinen-Anschluss (Durchgang),
- Wohnzimmer mit rd. 18m² (Durchgangszimmer)
- Schlafzimmer mit rd. 10m²

Geheizt wird mittels Gasetagenheizung. Die Therme befindet sich in der Küche.

Stand der Rücklage per Okt.2024: € 51.500,-

Die Lage.

Die Liegenschaft befindet sich in der Leitgebgsasse im **5. Wiener Gemeindebezirk, Margareten**, einem lebendigen und zentralen Stadtteil. Die **Lage** bietet eine ausgezeichnete

Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, was sie ideal für Berufspendler und Stadtliebhaber macht. Ab voraussichtlich 2030 ist der Stadtteil auch perfekt mittels U-Bahn ("Reinprechtsdorfer Straße" der Linie U2) erreichbar!

Den nächstgelegenen Supermarkt BILLA erreichen Sie binnen 3 Gehminuten (220m). Auf der Reinprechtsdorfer Straße finden Sie weitere Geschäfte, Lokale/Restaurants, eine Apotheke und Bankfiliale.

Zum Verweilen im Freien bieten sich zahlreiche kleinere Parkanlagen in direkter Umgebung (Bacherpark, Einsiedlerpark, Zentaplatz, ...) oder z.B. der Wienfluss an.

Verkehrsanbindung:

Am **Matzleinsdorfer Platz**, ca. 9 Gehminuten entfernt (600m), halten **zahlreiche Straßen- und Schnellbahnlinien (6,18,62, S1, S2, S3, S4, S80)**, Regionalzüge, mehrere Buslinien, sowie die Wiener Lokalbahn (**BB**).

Die nächstgelegene U-Bahn-Station "**Margareten Gürtel**" **U4** liegt 11 Gehminuten (ca. 1km) entfernt, ab voraussichtlich ca. 2030 ist die **U2 Station Reinprechtsdorfer Straße** beim Bacherpark in Betrieb und nur ca. 9 Gehminuten (ca. 650m) entfernt.

Mit dem Auto sind Sie blitzschnell am Gürtel und haben somit eine schnelle Verbindung z.B. zur nächsten Autobahnauffahrt.

Weitere nahegelegenen Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel:

- Embelgasse **12A** (190m, 3 Gehminuten)
- Spengergasse **14A** (400m, 6 Gehminuten)
- Arbeitergasse **59A** (450m, 6 Gehminuten)
- Eichenstraße **N6** (550m, 8 Gehminuten)

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap