

**'FAST IM 4. – Drei Zimmer mit
Grünblick'**



Wohnung in 1050 Wien

Objektnummer: 1626_27377

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	ca. 1938
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	183.900,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



Silvana Ljubisavljevic

RE/MAX Favorit
Laxenburgerstr 21
1100 Wien

H +43 660 44 900 39

Ge
Ve





RE/MAX
Donau-City-Immobilien

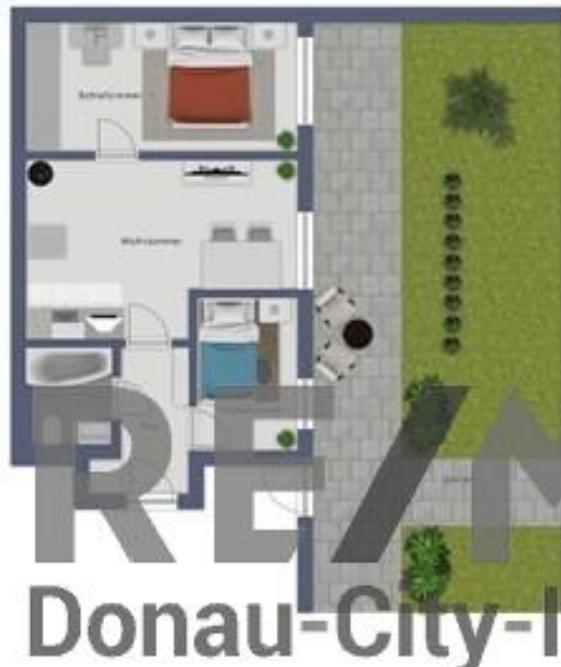


RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau City-Immobilien





Objektbeschreibung

„FAST IM 4. – Drei Zimmer mit Grünblick“

Diese helle und gepflegte 41,07 m² große Wohnung im Souterrain vermittelt ein angenehmes Wohngefühl in einer begehrten Lage nahe der Wiedner Hauptstraße. Die Immobilie überzeugt durch die zentrale Lage, die dennoch Ruhe und Privatsphäre garantiert. Der Blick ins Grüne sorgt für eine entspannte Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein.

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 teilsaniert und überzeugt durch zeitgemäßen Komfort sowie eine wohnliche Atmosphäre. Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst einen großzügigen Wohn-Essbereich mit Küche und zwei weitere Zimmer. Zur Beheizung dienen eine Elektroheizung, ein gemütlicher Holzofen sowie Fußbodenheizung im Vorraum und Bad. Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eignen sich besonders für Eigennutzer, die Wert auf Komfort und Flexibilität legen.

Die Lage besticht durch ihre Nähe zur Wiedner Hauptstraße. Ob Einkauf, Freizeit oder schnelle Anbindung an die Innenstadt – hier profitieren Sie von allem in unmittelbarer Nähe. Mit der U1 und den Straßenbahnlinien 1 und 62 sowie der Badner Bahn erreichen Sie das Stadtzentrum in ca. 10 Minuten. Diese Immobilie ist perfekt für alle, die eine zentrale und ruhige Oase suchen.

OPEN HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen am Freitag, 05.12.2025 in der Zeit von 09:00 Uhr bis 11:00 Uhr! Um Voranmeldung wird gebeten. Nutzen Sie die Möglichkeit Ihren Wunschtermin online zu buchen!

Laufende monatliche Kosten:

Ru?cklage: ca. € 70,00

Betriebskosten: ca. € 104,00

Richtpreis: € 183.900,-- *)

***) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 43.0 kWh/(m²a) Klasse Heizwärmebedarf: B Faktor

Gesamtenergieeffizienz: 1.29 Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: C