

**RESIDIEREN IN EINER DER BESTEN LAGEN WIENS!**



IMG\_0002

**Objektnummer: 3814\_564**

**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	ca. 2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

## Provisionsangabe:

3.00 %

# Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Ibrahimbegovic**

RE/MAX GOLD

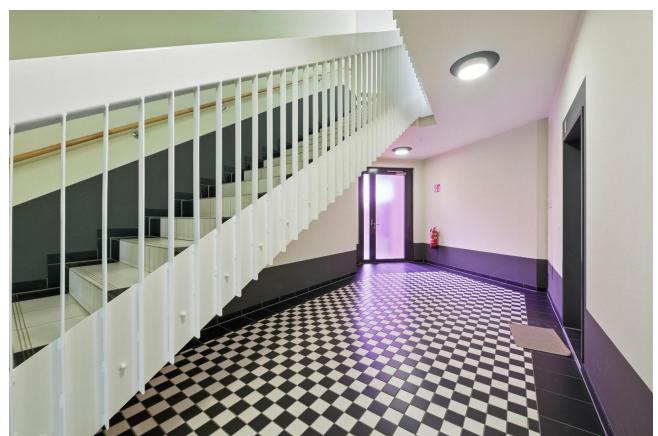
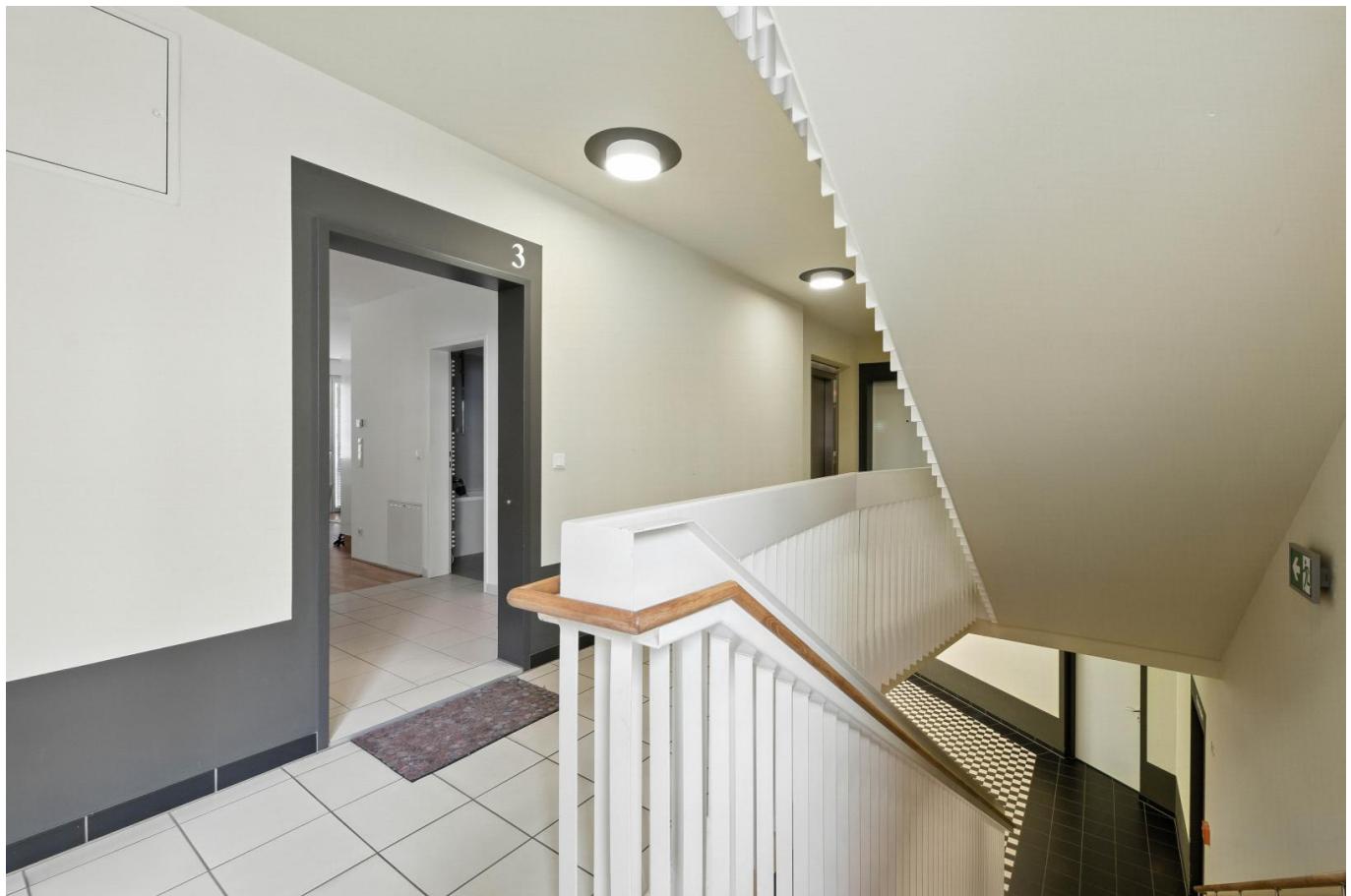


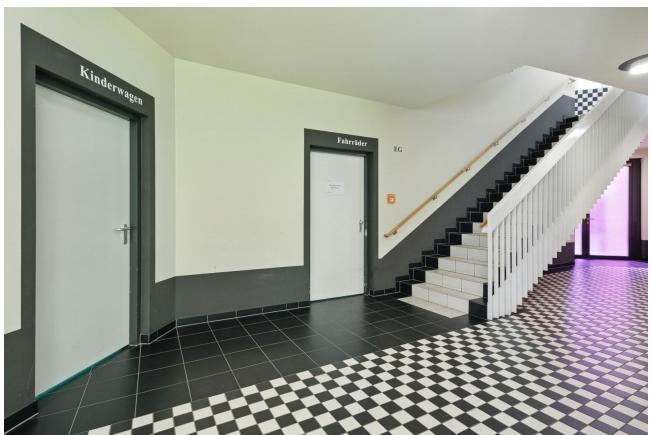
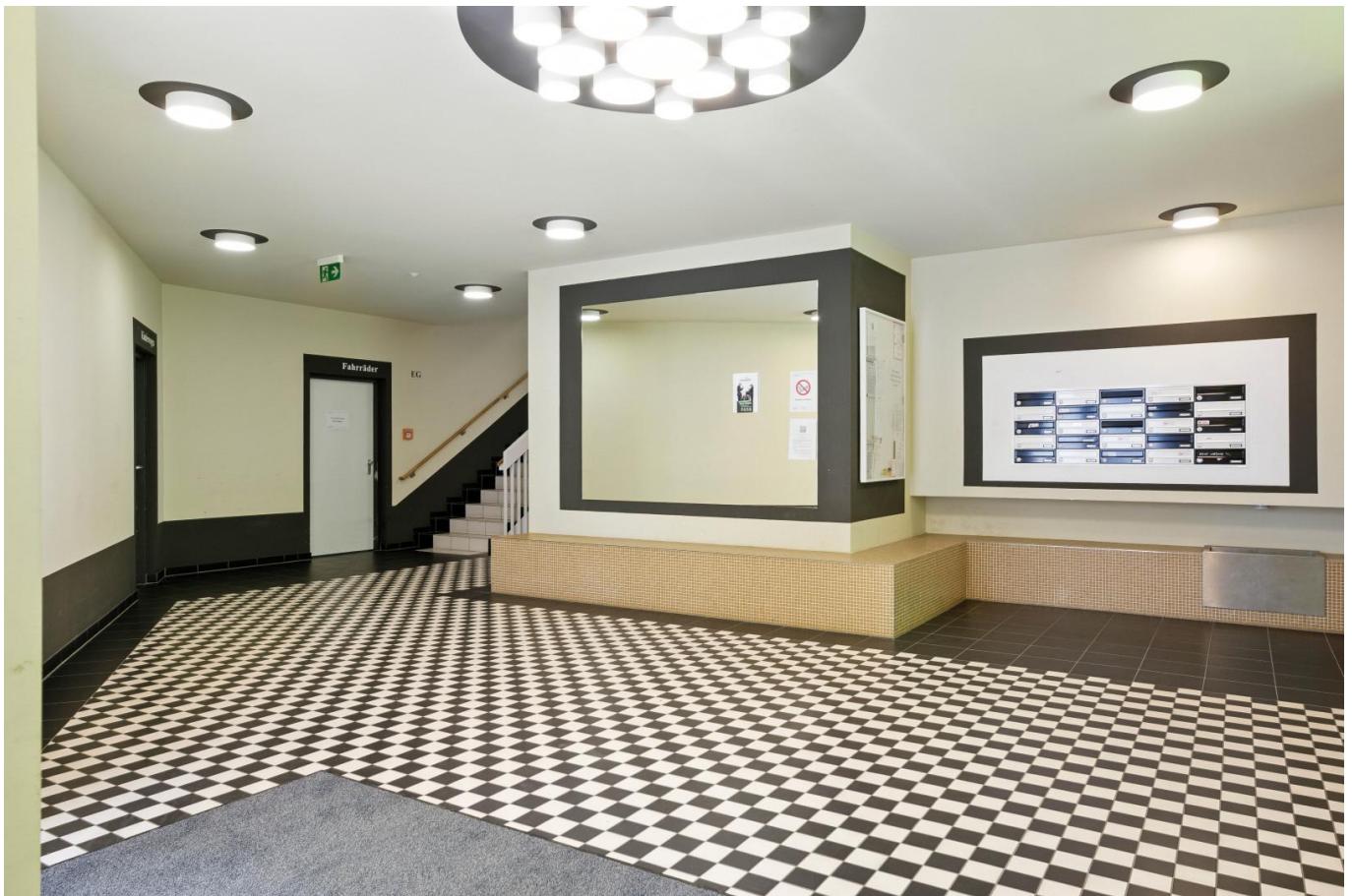


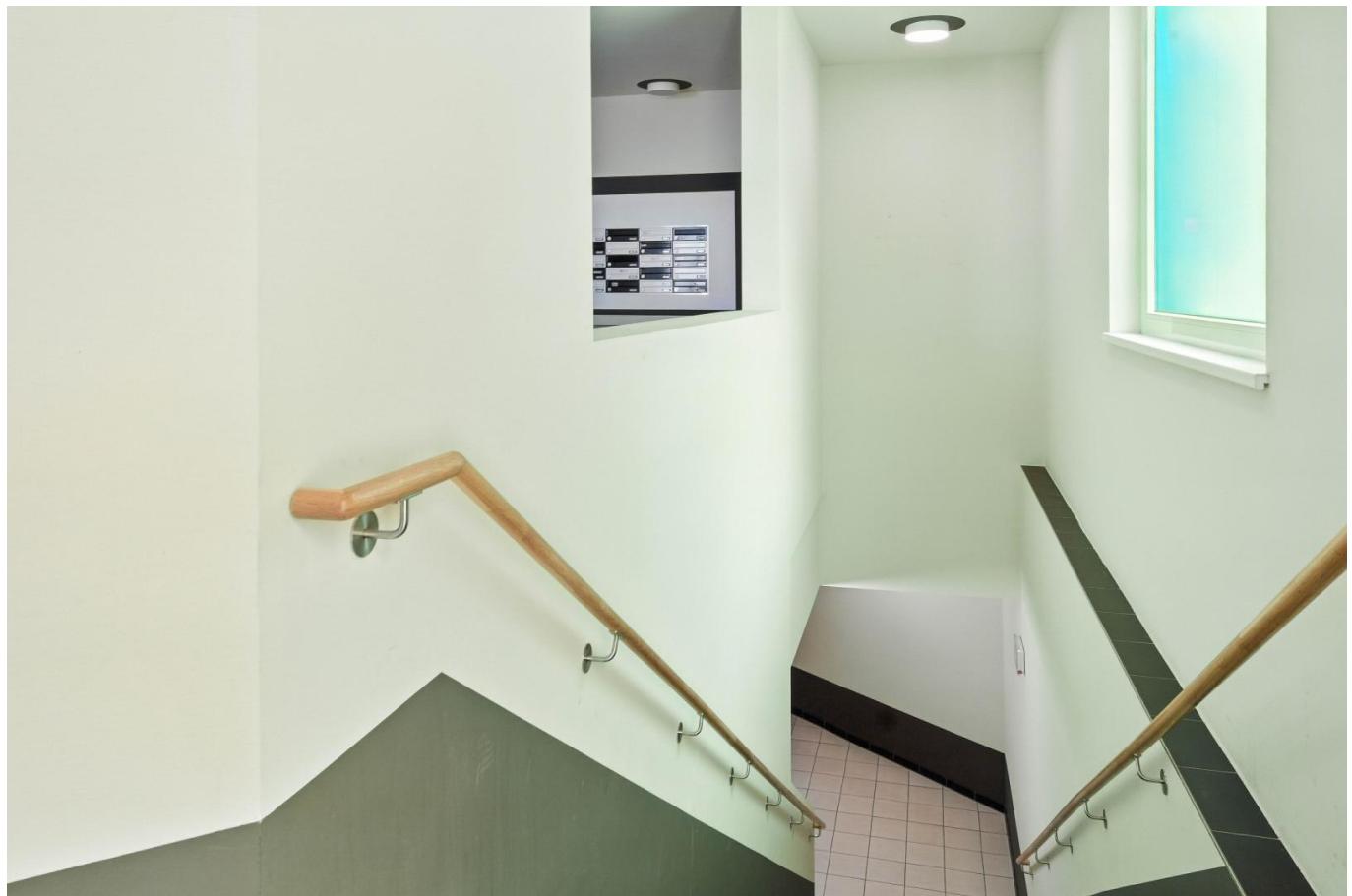












## Objektbeschreibung

Der Erwerb dieser Wohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage lohnt sich! Gefragt sind Wohnungen, die verschiedene Anforderungen an einen urbanen Lifestyle erfüllen: Leben und Arbeiten an einem Standort, Kultur und kosmopolitisches Flair, trendige Gastronomie, ein stilreicher designtes Ambiente, sowie eine zentrale Lage mit kurzen Wegen und grünen Oasen zum Durchatmen. Und genau das finden Sie hier!

Dieser moderne Neubau wurde ca. 2016 fertiggestellt. Die angebotene ca. 53 m<sup>2</sup> große Wohnung thront im 1. OG des Hauses und verbindet den urbanen Charme der Stolberggasse mit seiner zentralen Lage. Der offengestaltete Flurbereich geht fließend in das große Wohn- und Esszimmer mit Küche über. Der Raum zeichnet sich durch seine Großzügigkeit und Luftigkeit aus. Die Ausrichtung ist ideal, da man zu jeder Tageszeit eine hervorragende Lichtsituation im Wohnzimmer genießt! Die moderne Einbauküche mit Geräten fügt sich elegant in den Wohnraum ein und schafft eine angenehme Zonierung des Raums.

Neben dem Wohn- und Esszimmer verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, Badezimmer und eine separate Toilette. In allen Wohnräumen ist qualitatives Parkett verlegt worden. Die Badausstattung ist zeitlos in weiß gehalten. Zusätzlich befindet sich ein edler Einbauschrank in der Wohnung. Die Wohnung liegt im ersten Liftstock, Sie können das Apartment somit barrierefrei und ohne Umwege mit dem Lift erreichen. Der Wohnung ist zudem ein Abteil im Keller zugewiesen.

Die familienfreundliche Anlage ist von der umgebenden Bebauung inspiriert und übersetzt das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten in ein modernes Work-Life-Quartier. Die Architektur zitiert den Stil der modernen Architektur und fügt sich damit harmonisch ein. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage: Diese Wohnung ist mit ihrer qualitativen Ausstattungslinie perfekt auf die Bedürfnisse ihrer Bewohner zugeschnitten.

Die lichtdurchfluteten Wohnräume und qualitativen Materialien verbinden modernes Wohngefühl mit traditionellen Werten. Bei der Raumaufteilung der Wohnung wurde im Besonderen darauf geachtet, dass jeder Quadratmeter unabhängig vom Wohnstil optimal genutzt werden kann. Die intelligenten Grundrisse bieten den Bewohnern Raum zur Entfaltung ihrer individuellen Wünsche und ermöglichen dieses besondere Wohngefühl, welches ein Zuhause ausmacht.

Highlights der Wohnung:

- Offener Wohn-/Essbereich mit moderner Küche
- Schlafzimmer mit angenehmer Größe
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Helle Räume
- Kellerabteil

- Garage im Haus, ein Garagenplatz könnte je nach Verfügbarkeit angemietet werden
- Ruhige und dennoch zentrale Lage mit bester Infrastruktur

Diese Wohnung ist ab sofort beziehbar. Die Betriebskosten belaufen sich inkl Reparaturrücklage auf ca € 160,00.

Ein weiteres Argument für diese Immobilie ist die zentrale Top-Lage. Die Liegenschaft befindet sich in der angenehmen Stolberggasse in Wien-Margareten. Der 5. Bezirk ist ein typischer Innenbezirk und lockt dennoch mit einer unglaublichen Vielfalt an Angeboten und bester Infrastruktur. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars, Supermärkte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiters sind auch viele Schulen (HTL Spengergasse, Joseph-Haydn Realgymnasum, Volksschule etc.) in der Nähe aufzufinden. Die Straßenbahnstation Laurenzgasse sowie den Bahnhof Matzleinsdorferplatz und auch mehrere Bushaltestellen erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Zusätzlich befindet sich die U-Bahn-Station Reinprechtsdorfer Straße der neuen Linie U5 zurzeit in der Nähe im Bau.

Da wir laufend geschäftlich für den Abgeber als Vermittler tätig sind, weisen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hin. Es bestehen jedoch weder personelle, noch gesellschaftsrechtliche Verflechtungen. Wir sind als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 25.22

wärm kWh/

ebd (m<sup>2</sup>a)

arf:

Klass B

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto 0.78

r Ges

amte

nergi

eeffiz

ienz:

Klass A

e Fak

tor G

esam

tener

gieeff

izienz

:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.