

## Moderne 2-Zimmer Wohnung im revitalisierten Altbau



**Objektnummer: 960/73551**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien,Margareten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,73 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,13 €
<b>USt.:</b>	8,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

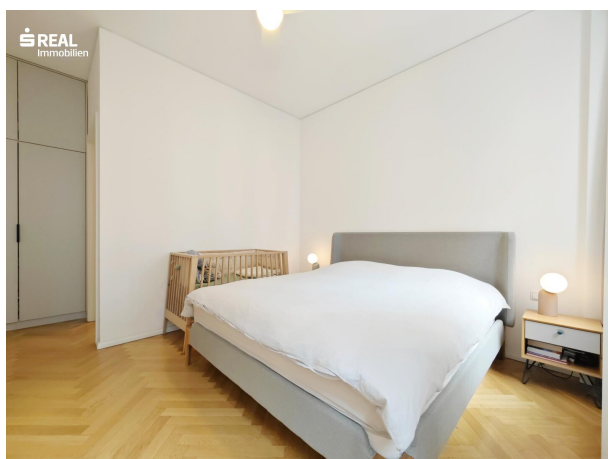


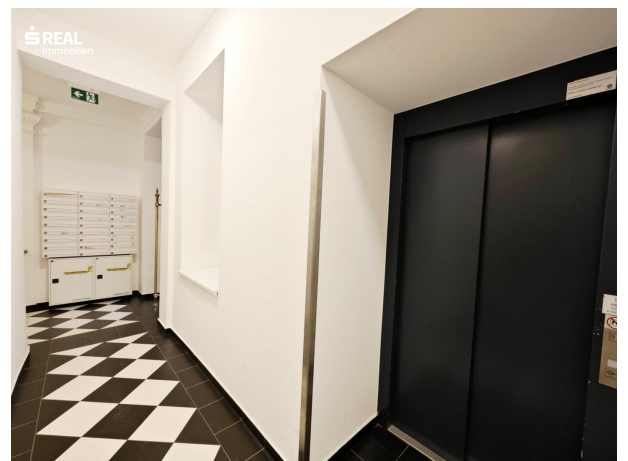
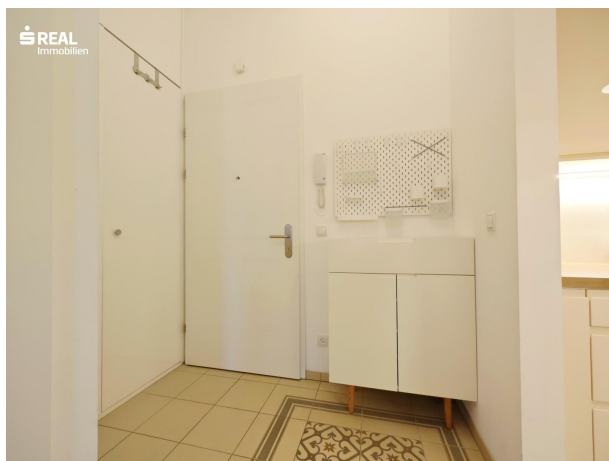
**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



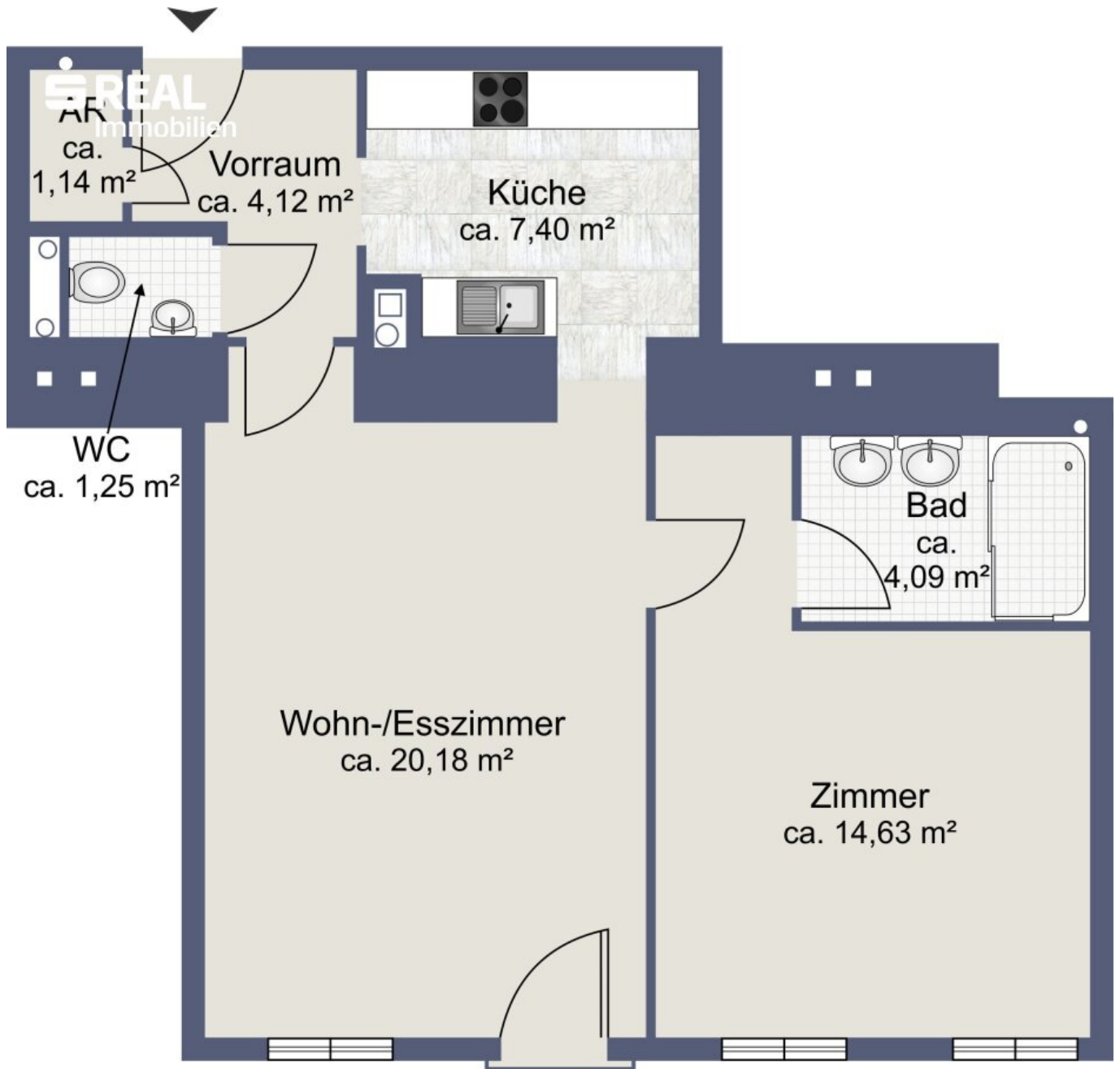




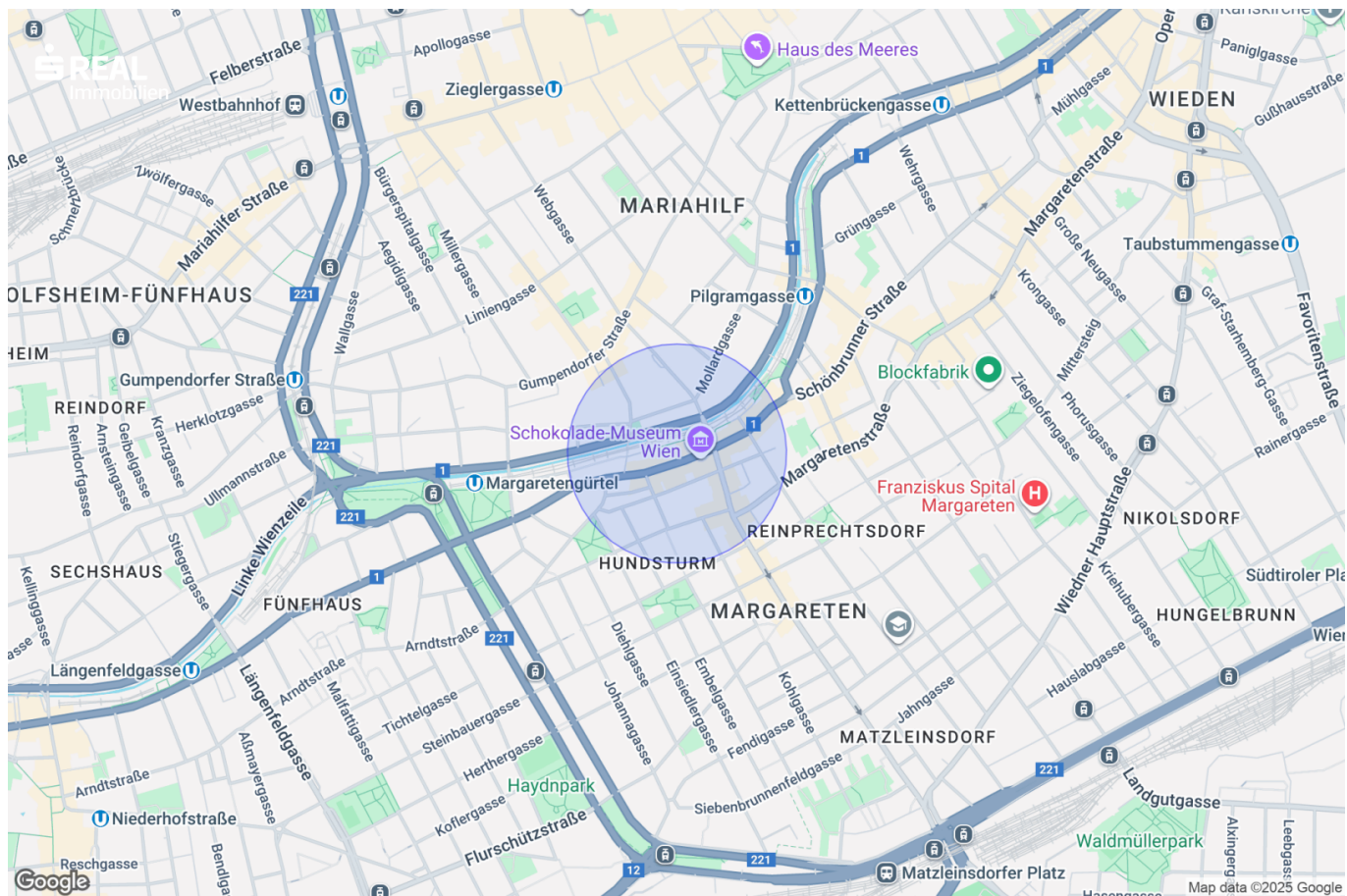








Skizze Wohnung 6





## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Altbauwohnung befindet sich im zentraler Lage des 5. Bezirks und vereint klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort.

Der optimierte Grundriss macht die Wohnung besonders effizient nutzbar und schafft ein harmonisches Wohngefühl – ideal für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlage.

### Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine ideal konzipierte Grundrisslösung:

- ein Vorraum mit einem praktischen Abstellraum mit eingebauten Regalen inkl. Anschluss für Waschmaschine
- ein Wohnzimmer mit leicht abgetrennter Küche – großzügig, hell und ideal nutzbar
- eine vollausgestattete DAN-Küche
- ein ruhiges Schlafzimmer mit hohen Einbauschränken
- ein modernes Badezimmer mit bodenbündiger Dusche, hochwertiger Armatur und zusätzlicher Duschtüre
- ein getrenntes WC mit einem Waschbecken

Die hohen Raumdecken (306 cm) und großen Fenster schaffen ein helles, luftiges Raumgefühl, wie man es in klassischen Altbauten besonders schätzt.

### Hochwertige Ausstattung & durchdachte Gestaltung

In Wohn- und Schlafräumen sorgen Echtholz-Parkettböden in edler Fischgrät-Ausführung für ein elegantes Ambiente. Vorraum, WC und Küche sind mit hochwertigen Feinsteinfliesen in dekorativer Teppich-Optik versehen, die sowohl optisch als auch funktional überzeugen. Das Badezimmer verfügt ebenfalls über edle Feinsteinfliesen.

Die eingebaute DAN-Küche, ausgestattet mit modernen BOSCH-Geräten, ist leicht vom Wohnbereich abgetrennt – eine gelungene Mischung aus offener Wohnküche und dezenter Separation, die den Raum strukturiert und gestalterisch aufwertet.

## **Zusätzliche Vorteile im Gebäude**

Im vollständig sanierten Kellergeschoss stehen zwei wichtige Zusatzräume zur Verfügung:

- ein Kellerabteil – trockener Stauraum für alles, was im Alltag nicht ständig benötigt wird
- Großzügiger Fahrradraum und Kinderwagenraum – bequem über das Stiegenhaus und den Aufzug erreichbar

Die Wohnanlage zeichnet sich durch eine freundliche und verantwortungsbewusste Hausgemeinschaft aus, was zu einem angenehmen und harmonischen Wohnumfeld beiträgt.

## **Lage – urban, lebendig und perfekt angebunden**

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur neu sanierten Reinprechtsdorfer Straße, die sich in den letzten Jahren zu einer modernen, vielseitigen Einkaufsstraße entwickelt hat. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, kleine Boutiquen, vielfältige Gastronomieangebote und Dienstleister liegen nur wenige Schritte entfernt und machen die Wohnlage besonders attraktiv.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U4-Stationen *Pilgramgasse* sowie *Margareten Gürtel* sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, zum Naschmarkt sowie in weitere zentrale Bezirke. In wenigen Jahren wird zusätzlich die Linie U2 (Station *Reinprechtsdorfer Straße* bzw. *Pilgramgasse*) eine noch bessere Verkehrsanbindung ermöglichen – das Wiener Rathaus ist dann nur zwei Stationen entfernt.

## **Lebenswertes Zuhause in gepflegter Hausgemeinschaft**

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierten Altbau mit einer verantwortungsbewussten und freundlichen Hausgemeinschaft, die maßgeblich zu einem harmonischen Wohnklima beiträgt. Sie ist zur Embelgasse ausgerichtet, einer sehr ruhigen Seitenstraße mit minimalem Verkehr, was zusätzlich zur angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Dank der hervorragenden Isolierung präsentiert sich die Wohnung zudem besonders ruhig und zugleich angenehm warm.

Die gelungene Kombination aus hochwertiger Sanierung, charmanter Altbauarchitektur, ruhiger Lage und begehrter Umgebung macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlich attraktiven Wohnangebot.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap