

Viel geliebte Altbauwohnung im zentralen 5. Bezirk



Objektnummer: 71540

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fendigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,93 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 196,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	127,40 €
USt.:	12,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



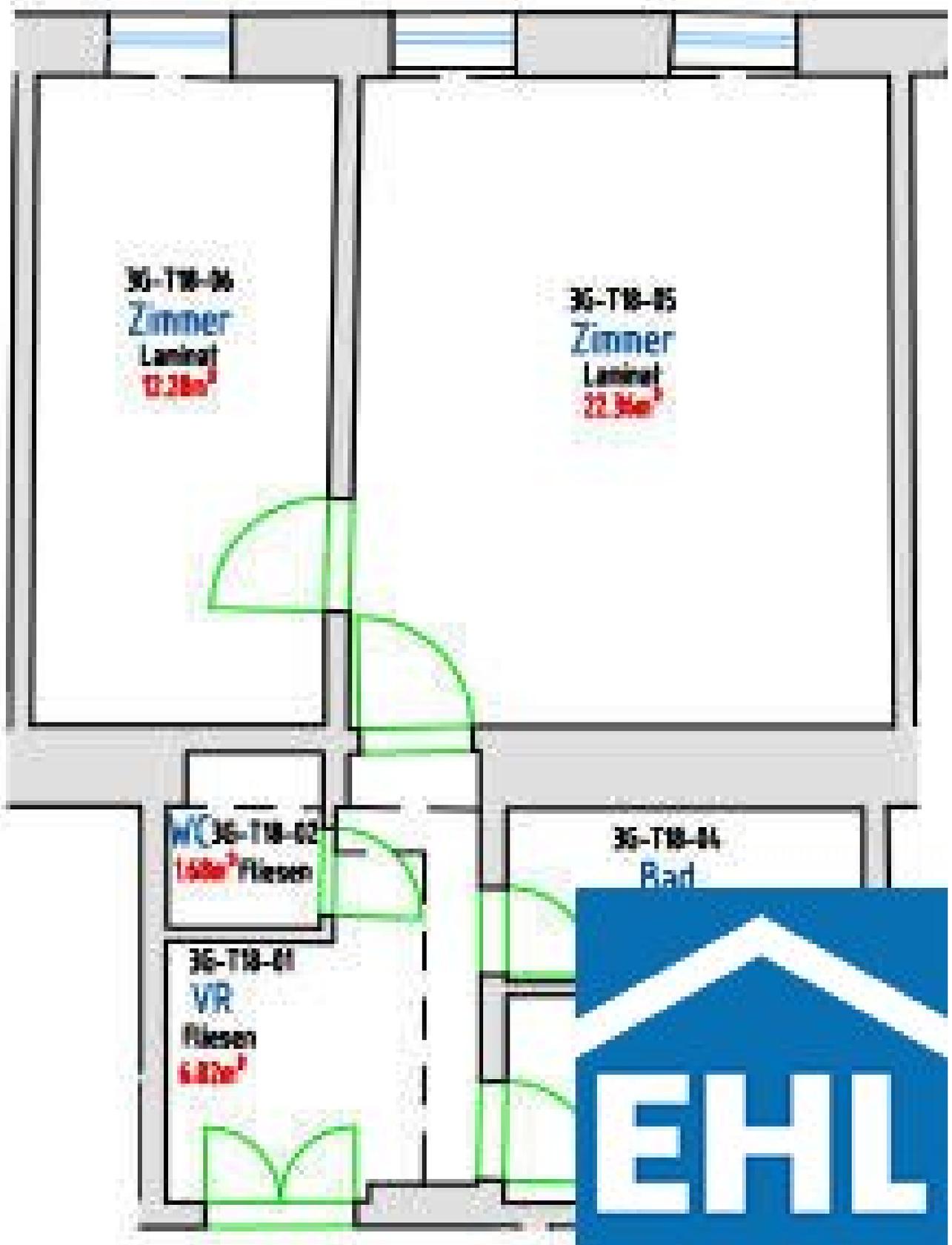
Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien









Objektbeschreibung

Viel geliebte Altbauwohnung im zentralen 5. Bezirk

Diese klassische Wohnung mit zwei Zimmern auf der 3. Etage (4.OG mit Lift!) ist Altbauliebe in Margareten!

Beim Betreten über das großzügige Vorzimmer gelangen Sie zunächst ins Herzstück der Wohnung, das Wohnzimmer, das mit beiden Fenstern zu den Alleebäumen ausgerichtet ist. Von dort aus gelangt man in das kleinere Zimmer, das sich optimal als Schlafzimmer nutzen lässt. Die Küche ist in einem eigenen Raum untergebracht, hier gibt es klassische Glasziegel für eine Tageslichtführung. Mit einer Wohnfläche von 52 m² bietet diese Wohnung auf sehr geschickter Weise einen großen, willkommenen Eingangsbereich mit einer smarten Raumeinteilung. Das Badezimmer mit Eckbadewanne, Handtuchrockner hat die Größe einer Wohnfühloase und wartet auf Ihre Einrichtungsideen.

Lage:

Die zentrale Lage bietet unmittelbare Nähe zu verschiedenen Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Hotspots. Erkunden Sie das vielfältige Angebot dieses Viertels, während Sie durch die gepflasterten Straßen schlendern. Die Wohnung bietet nicht nur die Annehmlichkeiten der Stadtnähe, sondern auch eine bequeme Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, um die Stadt zu erkunden. Gleichzeitig ist sie ein Rückzugsort, abseits des Alltagstrubels.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinien 1 und 62
- WLB (Wiener Lokalbahnen) Laurenzgasse
- Buslinien 12A, 14A und 59A
- U2 Matzleinsdorfer Platz ab 2028!

Die Rücklage liegt gem. den aktuellen Richtlinien bei € 0,90/m².

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap