

OBJEKT
60555

AKKADIA

IMMOBILIEN

LICHTDURCHFLUTETE ALTBAUWOHNUNG NAHE KÜNFTIGER U5

1050 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	68,84 m²
 Zimmer	2
 WC	1
 Beziehbar	ab sofort
 Stockwerk	4. Etage
 Zustand	sanierungsbedürftig
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Ziegel
 Boden:	Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Gas
 Heizungsart:	Etagenheizung
 Ausblick:	Stadtblick, Grünblick
 WCs:	Getrennte Toiletten

KOSTEN

Kaufpreis	299.000,00 €	
	Netto	USt.
Betriebskosten	136,44 €	13,64 €
Reparaturrücklage	72,16 €	
Liftkosten	15,81 €	1,58 €

Energieausweis gültig bis 14.06.2032
Heizwärmebedarf  94 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor  2,08

DETAILBESCHREIBUNG

Diese lichtdurchflutete Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im vierten Stock eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1900. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug sowie einen kleinen, ruhigen Innenhof.

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumhöhe und den klassischen Echtholzparkettboden, der abgeschliffen und neu aufgearbeitet werden kann, um den ursprünglichen Charme zu unterstreichen. Die derzeitige Raumaufteilung ist funktional, jedoch sanierungsbedürftig: Das Badezimmer befindet sich momentan innerhalb der Küche, sodass bei Bedarf eine Trennung nötig ist.

Nahzu alle Fenster sind nach Südwesten ausgerichtet, wodurch die Wohnung ganztags von angenehmem Tageslicht durchflutet wird. Vom Fenster aus genießen Sie einen schönen Blick auf die baumbestandene Fendi-Gasse.

Die Allgemeinflächen des Hauses befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Liebhaber von Altbaucharme, die eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.



DIE LAGE

Margareten verdankt der Teilung Wiens (um 1861) seine Existenz. Obwohl Margareten nicht an den ersten Bezirk angrenzt, zählt er dennoch zu den inneren Bezirken Wiens. Seit dem Jahr 2000 wird der Grünanteil Margareten kontinuierlich gesteigert, was sich positiv auf die Lebensqualität der Bewohner dieses Stadtteils ausgewirkt hat. Dieses Wohlbefinden ist nicht zuletzt deshalb wichtig, da Margareten mit über 26.000 Einwohnern/km² der am dichtesten besiedelte Bezirk Wiens ist. Cineasten sei besonders das Filmcasino ans Herzen gelegt – nicht nur wegen seiner langen bewegten Geschichte sondern vor allem, weil es für die Präsentation von gehobenem Filmschaffen steht. Ebenso spannend kann sich ein Besuch im Kaffeemuseum gestalten. Trotz des geringem Grünanteil wartet der Bezirk mit einigen sehr hübschen Parkanlagen auf: Am Hundsturm, Bacherpark, Bruno-Kreisky-Park oder der Einsiedlerpark laden zum Flanieren oder einfach inne halten ein.

Aktuelle Nachrichten zum 5. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1050>

MARGARETEN

1050

Postleitzahl

5

Bezirk

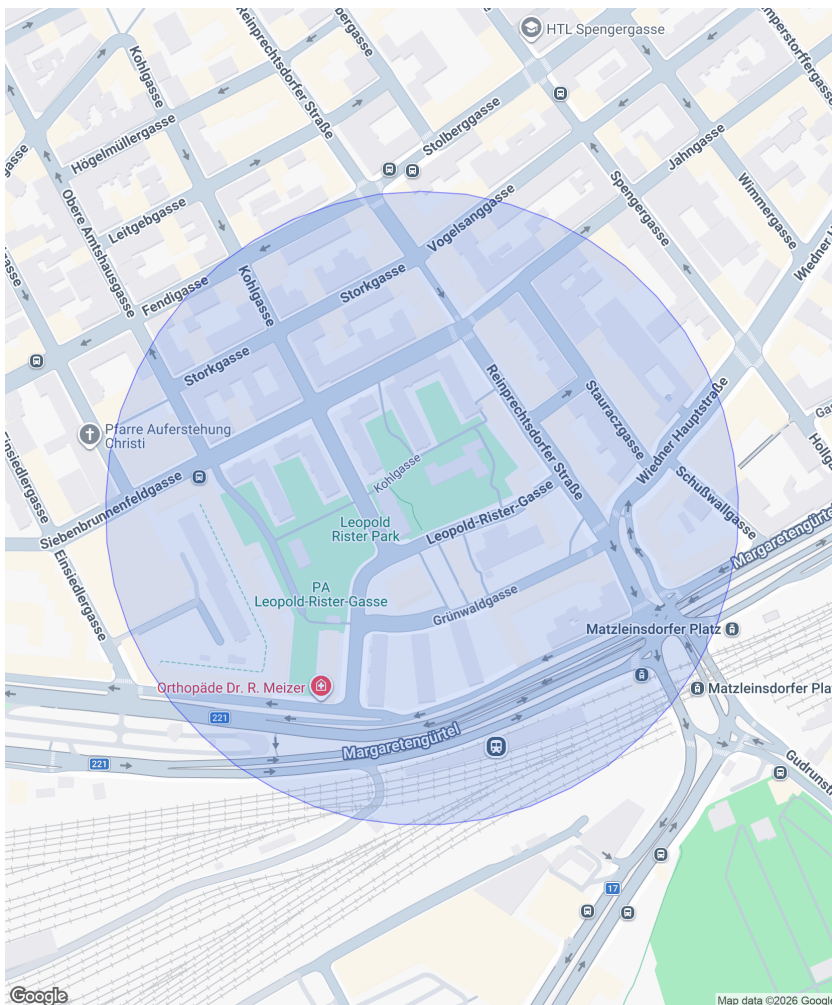
rund 55.640

Einwohner



MIKROLAGE

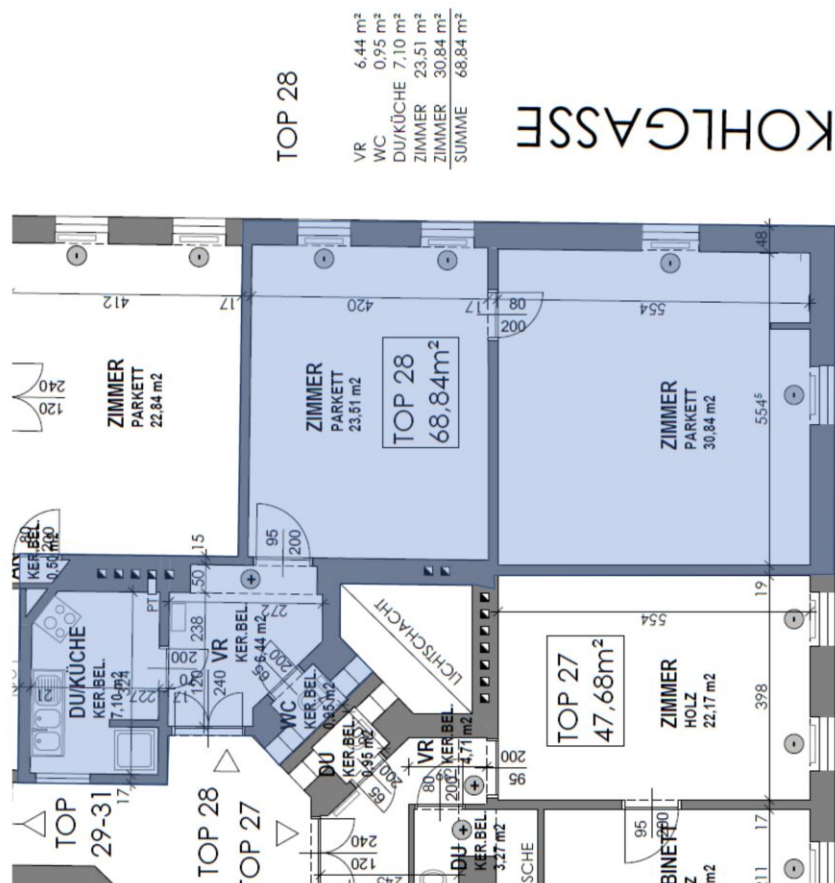
Mitten im lebendigen 5. Bezirk wohnen Sie in einer ruhigen Seitenstraße, umgeben von Cafés, Restaurants, Supermärkten und kleinen Spezialitätengeschäften. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Straßenbahnlinien 1, 6, 18 und 62 sowie die Buslinien 12A, 14A und 59A bringen Sie schnell in alle Stadtteile, und die kommende U5-Station verkürzt künftig die Wege in die Innenstadt noch weiter. Familien profitieren von der Nähe zur Ganztagsvolksschule Am Hundsturm, Kindergärten und Nahversorger sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Diese Lage vereint urbane Lebensqualität mit Ruhe und Zukunftspotenzial.



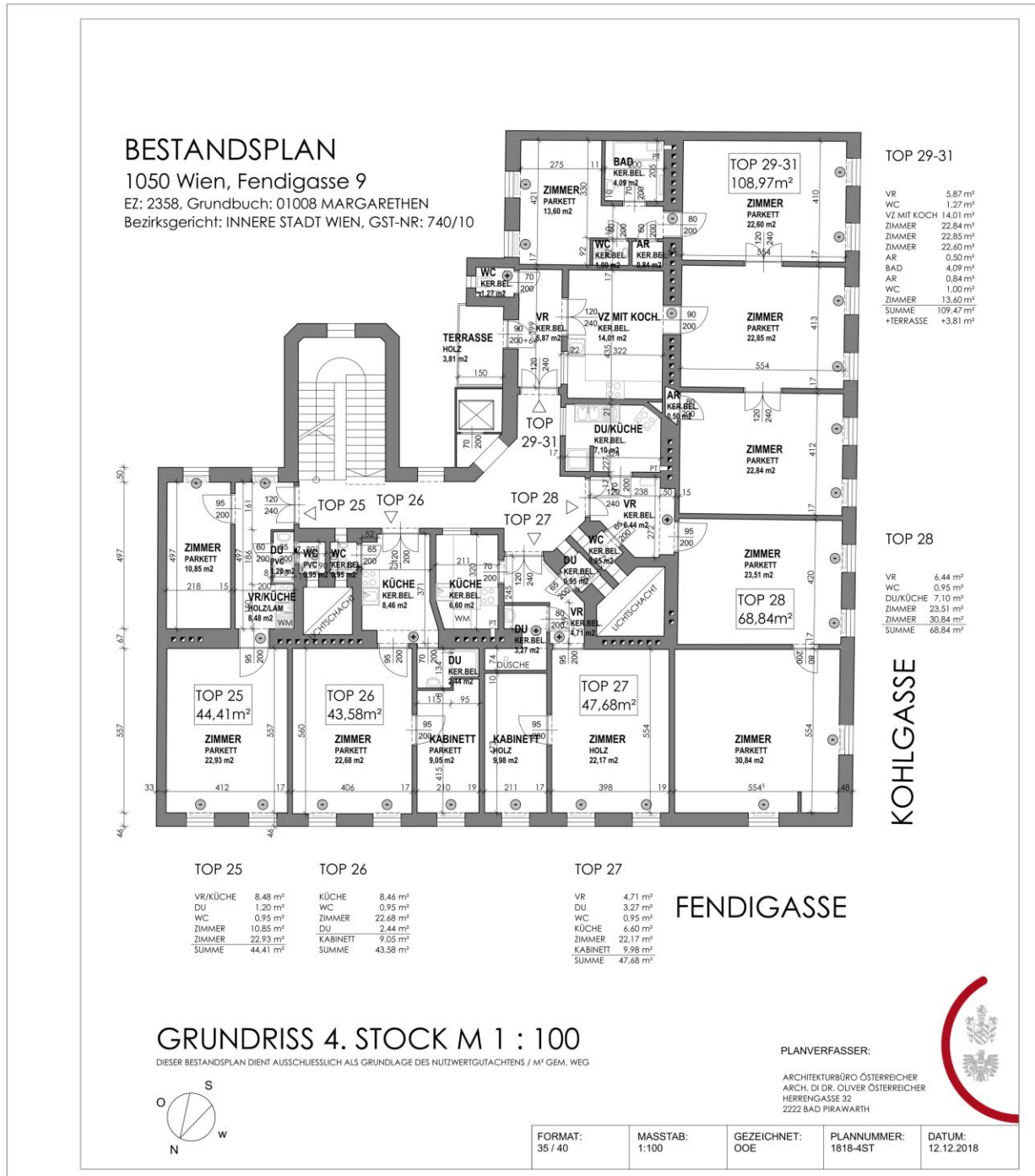
ANSICHTEN



PLAN



PLAN





KONTAKTDATEN



Herr Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.