

Komplett möblierte 2-Zimmer- Wohnung mit Lift und Keller in Wien Margareten

36.5 m² • 1914 • Wohnung

Wohnung • 1050 Wien

ObjektNr.: 271

189.000 €



Daten im Überblick

PLZ	1050
Ort	Wien
Wohnfläche	36,5 m²
Baujahr	1914
Zimmeranzahl	2
Etage	1
Zustand	Sehr gut/Gut
Böden	Parkett, Fliesen
Heizung	Gasheizung
Verfügbarkeit	Ab 01.02.2027
Verkaufspreis	189.000 €

Ausstattung

- Abstellraum
- Fahrstuhl
- Vollmöbliert
- Keller

Energiekennzahlen

HWB	141,6 kWh/(m²·a)
HWB-Klasse	D

fGEE

1,80

fGEE-Klasse

D

HWB-Klasse



fGEE-Klasse



Beschreibung

Schon beim Betreten dieser gepflegten Wohnung spüren Sie das besondere Flair eines Altbaus aus dem Jahr 1914, der mit seinem charmanten Charakter und einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Die Wohnung erwartet Sie im ersten Stock eines stilvollen Hauses im Herzen des beliebten 5. Wiener Bezirks. Dank der großzügigen Fenster wird jeder Quadratmeter von natürlichem Licht durchflutet, sodass sowohl das Wohnzimmer als auch das separate Schlafzimmer hell und freundlich wirken – hier finden Sie Raum zum Durchatmen und Entspannen.

Die rund 36,5 m² Wohnfläche sind intelligent aufgeteilt: Das Wohnzimmer lädt mit gemütlicher Atmosphäre und edlem Parkettboden zum Verweilen ein, während das ruhig gelegene Schlafzimmer einen idealen Rückzugsort bietet. Die voll ausgestattete, moderne Küche punktet mit praktikablem Fliesenboden und bietet ausreichend Platz, um gemeinsam zu kochen oder den Tag genussvoll zu beginnen. Zusätzlich stehen Ihnen ein nützlicher Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung und schaffen so praktischen Stauraum für alles, was Sie nicht täglich benötigen.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung komplett möbliert angeboten wird: Sie können also einfach einziehen und Ihr neues Zuhause sofort genießen. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Personenlift, der den Alltag angenehm erleichtert, insbesondere wenn Sie mit Gepäck oder Einkäufen unterwegs sind. Die gute Erhaltung des Hauses vermittelt ein angenehmes, gepflegtes Wohngefühl – eine ideale Umgebung sowohl für Singles als auch für Paare, die das urbane Leben Wiens in vollen Zügen genießen möchten und dabei Wert auf Ruhe sowie Privatsphäre legen.

Geben Sie sich nicht mit Kompromissen zufrieden und sichern Sie sich dieses charmante Wiener Zuhause – vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort begeistern!

Lage

Die Einsiedlergasse liegt im pulsierenden Herzen des 5. Wiener Gemeindebezirks Margareten, einem Viertel, das seinen urbanen Charme mit einer lebendigen Nachbarschaft verbindet. Hier trifft

historisches Ambiente auf kreative Szene und gemütliche Lokale, während zahlreiche Parks und ruhige Innenhöfe für wertvolle Momente im Grünen sorgen. Die Nähe zur gefragten Einkaufsstraße, der Reinprechtsdorfer Straße, bringt ein abwechslungsreiches Angebot an Kultur, Genuss und Alltagskomfort direkt vor die Haustüre.

Dank der hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie S-Bahn, U4, mehrere Straßenbahnlinien sowie Busse sind alle Teile der Stadt für Beruf, Schule oder Freizeit rasch erreichbar. Lebensmittelläden wie Spar und Hofer, Apotheken und vielfältige Nahversorger sichern eine optimale Versorgung im unmittelbaren Umfeld. Familien erfreuen sich über das gute schulische Angebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, vom gutschieren in kleinen Cafés bis zum Sport im Park.

Wer urbanes Lebensgefühl und gewachsenen Wiener Stadtcharakter sucht, findet hier eine Umgebung, die das tägliche Leben angenehm, unkompliziert und abwechslungsreich macht.

Sonstiges

Zu Fuß erreichen Sie den beliebten Naschmarkt in etwa 20 Minuten, wodurch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und das besondere Flair dieses Wiener Hotspots schnell und bequem zugänglich sind. Diese attraktive Lage unterstreicht den hohen Wohnkomfort und bietet Ihnen zugleich eine perfekte Verbindung zwischen urbanem Leben und Erholungswert.

Der Preis gilt als Verhandlungsbasis.

Impressionen





Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT
 **KREDIT ANGEBOT**
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	189.000 €
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	20.601 €
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	6.615 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	2.079 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	2.835 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	6.804 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	2.268 €
Gesamtkosten	209.601 €

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	41.920 €	104.801 €
Kreditbetrag (Fremdkapital)	167.681 €	104.801 €
Voraussichtliche monatliche Rate	693 €	433 €

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 10,9 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner kredit-angebot.at.

Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Firmenbuch FN 652233 t, Landesgericht Wels

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.