

Wien, Margareten – Wien

# Eigentumswohnung mit Loggia

Objektnummer: 20253447017



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 20253447017              |
| Wohnfläche   | ca. 88,72 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1977                     |

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Kaufpreis   | 395.000 EUR           |
| Wohnung     | Etagenwohnung         |
| Provision   | 3% zuzüglich 20% USt. |
| Bauweise    | Massiv                |
| Nutzfläche  | ca. 6 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 231.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.08.2032     | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1977           |

Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

## Die Immobilie



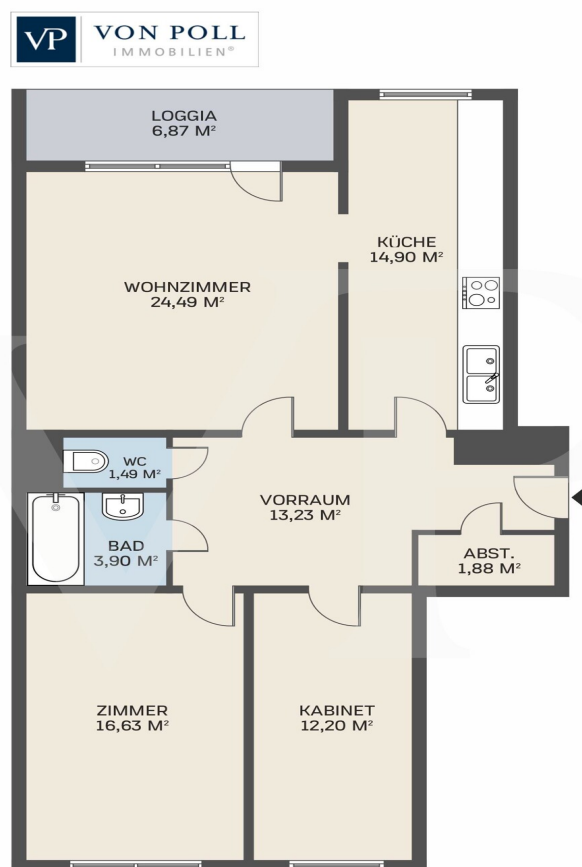
Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

## Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer Eigentumswohnung im 5. Wiener Gemeindebezirk mit einer Wohnfläche von ca. 89m<sup>2</sup> zuzüglich einer ca. 7m<sup>2</sup> Loggia überzeugt durch zentral begehbbare Zimmer, davon sind 2 in den absolut ruhigen und begrünten Innenhof gelegen.

Unweit des beliebten "Einsiedlerparks" entfernt und ca. 450m Fußweg zur U-Bahn-Station U4 Margareten Gürtel gelegen.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und Supermärkte sind fußläufig gut erreichbar.

Die lfd. Vorschreibung 2026 v. Brutto € 364,01 beinhaltet die Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasserkosten und die Rücklage.

Wohnfläche: ca. 89m<sup>2</sup>

Loggia: ca. 7m<sup>2</sup>

Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

## Ausstattung und Details

- Zimmer zentral begehbar
- Badzimmer mit Badewanne und Handwaschbecken
- separates WC
- Abstellraum
- Loggia
- Gegensprechanlage
- Sicherheitstüre
- Radabstellraum
- Waschküche

Objektnummer: 20253447017 - 1050 Wien, Margareten – Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)