

**Großzügiges Wohnambiente - eine schöne 2-Zimmer  
Loftwohnung mit Loggia in super Lage in 1050!**



A0203631

**Objektnummer: 3479\_1496**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	93,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	535.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

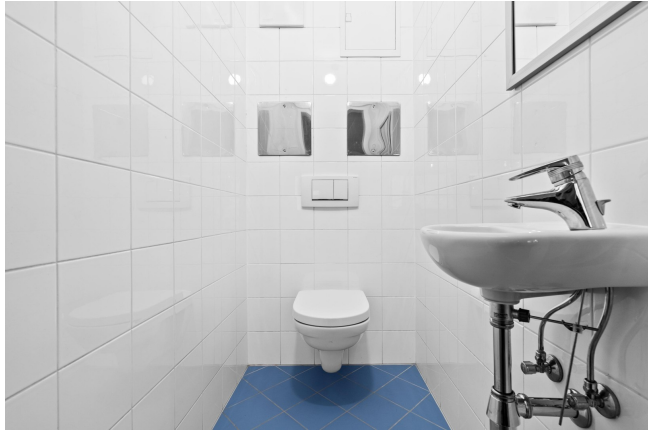


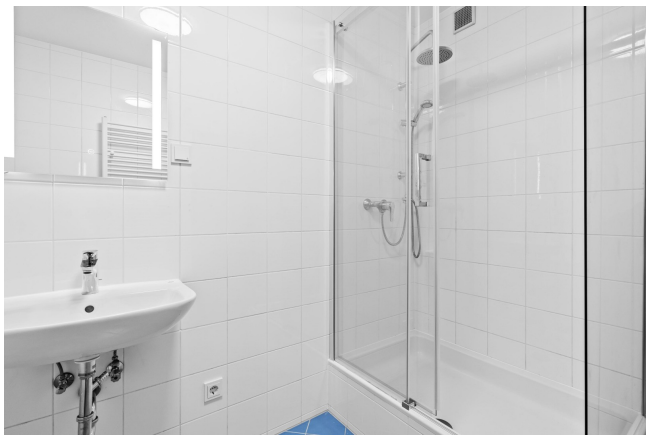
**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43/1/9346654 00  
H +43 676 841 54 36 00











## Objektbeschreibung

Ein großzügiger Lebensraum - luftiges Wohnambiente mit viel Platz - das alles bietet Ihnen diese lichtdurchflutete loftartige 2-Zimmer Wohnung.(3 Zimmer sind möglich). Virtueller Rundgang: <https://tour.ogulo.com/ebuW> Top Features: - perfekte Lage - geeignet für Pärchen oder Singles, die viel Platz mögen - sonnig - 2024 saniert - Parkettboden - Bad mit Wanne und Dusche - WC separat - voll ausgestattete Küche - Loggia - Keller - Lift Infrastruktur: Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist nahtlos - U4 "Margaretengürtel" in ca. 300m Entfernung, Bus Linie 12A und 14A ums Eck. Dank einzigartiger Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sorgen für Lebensqualität und Vielfalt. In unmittelbarer Nähe befinden sich 2 Parkanlagen (Park am Hundsturm und Bruno-Kreisky-Park) und die Rechte Wienzeile, die Erholungsmöglichkeiten und sportliche Betätigung im Freien bieten. Finanzierung: Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? Wir haben Finanzierungspartner, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. Zum Kreditvergleich hier klicken! Anfragen: Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbuchseintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär  
mebedarWh/(m<sup>2</sup>a

f:            )

Klasse   C

Heizwär  
mebedar

f:

Faktor G 1.35

esamten  
ergieeffi

zienz:

Klasse   C

Faktor G  
esamten

ergieeffi



zienz: