

## 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Erstbezug



**Objektnummer: 2728**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

T +43 676 700 79 18  
H +436767007918

Gerne stehe ich  
zur Verfügung.

MARSCHALL REAL ESTATE







# Objektbeschreibung

## LAGE

Diese frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem vollsanierten, eleganten Gebäude nahe des Naschmarkts und des Margaretenplatzes.

## RAUMAUFTEILUNG und AUSSTATTUNG

Durch den Vorraum mit Zugang zu einem WC gelangt man direkt in den sehr großzügig geschnittenen Wohnbereich mit offener Küche und Zugang auf die nach Norden ausgerichtete Loggia. Durch den Wohnraum gelangt man weiters in das Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer mit Badewanne. Ein Abstellraum, welcher ebenfalls vom Vorraum aus zu erreichen ist, rundet das Raumangebot ab.

Natürliche Materialien & klare Linienführung: Die Ausstattung vereint Ästhetik mit Funktionalität und strahlt dabei Gelassenheit und Ausgewogenheit aus. Moderne Designelemente und langlebige Materialien sorgen für eine Harmonie von Eleganz und nachhaltiger Qualität.

### Ausstattungs-Highlights:

- Echtholzparkett mit integrierter Fußbodenheizung
- Designer-Badezimmerausstattung
- Elektrisch bedienbare Sonnenschutzsysteme
- Innovative Smart-Home-Technologie
- Edle Designer-Ausstattung
- Zentrale Lage nahe dem Naschmarkt
- Hervorragende Anbindung und Infrastruktur

## INFRASTRUKTUR

Die Umgebung vereint pulsierende Urbanität mit künstlerischem Charme und vielfältigen Erholungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden sich hippe Boutiquen, Ateliers, und charmante Cafés, die das kreative Flair der Gegend prägen. Vor allem der nahegelegene Naschmarkt bietet zahlreiche kulinarische Highlights - einige von Wiens Top-Lokalen finden sich hier! Kulturelle Hotspots wie das *Filmcasino* Programmokino, die *Wiener Staatsoper* und die *Karlskirche* bieten eine abwechslungsreiche Kunst- und Kulturszene.

Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Apotheke, Drogeriemarkt. etc.), sowie schulische Einrichtungen finden sich hier in unmittelbarer Nähe.

Zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls fußläufig innerhalb von max. 10 Minuten

erreichbar (U-Bahn U4, Bus 59A, 13A, 12A, Straßenbahn 1, 62, Badner Bahn).

## **INFORMATION**

Im Haus stehen noch weitere Wohnungen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

Wenn Sie die Wohnung als Investment zu Vermietungszwecken erwerben möchten, können wir Ihnen gerne die Anlegerkonditionen bekannt geben.

Provision: 3 % + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Auftraggebers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Alle Flächenangaben sind kaufmännisch gerundet und weichen teilweise gering von dem Plan ab.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap