



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Erna Bruckner

☎ +43 664/1000944

✉ erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at



DACHGESCHOSS - HELLES 3 ZIMMER APARTMENT MIT BALKON

Datum: 18. 10. 2025



Überblick

Objektnummer: 2417/9471
Vermarktungsart: Kauf
Objektart: Wohnung
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 5.,Margareten
Ort: Wien, Margareten
Nähe: U4 Margareten Gürtel
Lage: Stadtzentrum
Beziehbar ab: November

Kosten

Kaufpreis: € 595.000,00

Beschreibung

RUHELAGE – HELLES 3 ZIMMER DACHGESCHOSSAPARTMENT MIT BALKON UND TIEFGARAGENPLATZ

Dieses lichtdurchflutete, ruhig gelegene 3-Zimmer Apartment mit einem 9 m² großem Balkon befindet sich im 1. Dachgeschoss in der Margaretenstraße und bietet beste Infrastruktur und Verkehrsanbindung, einen barrierefreien Zugang, einen Tiefgaragenplatz und einen vorteilhaften Grundriss.

Die ca. 84 m² Wohnfläche gliedert sich in: Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Schrankraum, Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss, WC mit Handwaschbecken,

Die gediegene Ausstattung reicht von: Neuwertige Küche ausgestattet mit allen Geräten, Parkettböden im Wohnbereich,



Flächen

Wohnfläche:	ca. 84,00 m ²
Kellerfläche:	ca. 3,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC's:	1
Balkone:	1
Balkonfläche:	ca. 9,00 m ²
Räume veränderbar:	Ja

Detailldaten

Alter:	Neubau
Stockwerk:	5
Etagen gesamt:	1
Fahrstuhl:	Ja
Barrierefrei:	Ja
Rollstuhlgerecht:	Ja
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze in Garage:	1,00
Unterkellert:	Ja
Gartennutzung:	Möglich
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja
Küche möbliert:	Ja
Geschirrspüler:	Ja
Sonnenschutz:	Ja
Gegensprechanlage:	Ja

Heizung

Heizung:	Fernwärme
Zentralheizung (Fernwärme):	Ja
Heizwärmebedarf:	24 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	A

Fenster und Terrassentüren mit Raffstore, Gegensprechanlage, Rauchmelder
Der Balkon ist vom Wohn-Esszimmer und vom Schlafzimmer begehbar.

Weiteres verfügt das Apartment über einen Gemeinschaftsgarten im Innenhof, einem ca. 3 m² großen Kellerabteil. Gemeinschaftsstellräume für Fahrräder und Kinderwagen sowie einer Waschküche.

Besonders erwähnenswert ist die ruhige Lage: fußläufig erreichbar sind Nahversorger des täglichen Lebens, Apotheke, Ärzte, Kindergarten, Schulen, Gastronomiezone, Schlossquadrat
Der nahe gelegene Park Am Hundsturm sowie das Einsiedlerbad lädt zum entspannen ein.

Öffentliche Anbindung U4 (Margaretengürtel) erreichbar in ca. 10 Minuten zu Fuß.

Um Sie bemüht:
Fr. Bruckner, Tel.: 0664/1000944, Email: erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließliche auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so dass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden wird!

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9471



