

## **WE-Anteile ! Zukunftsorientierte Investition mit Potential**



**Objektnummer: 861**

**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1876
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	305,38 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	33,84 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	45,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 217,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,20
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

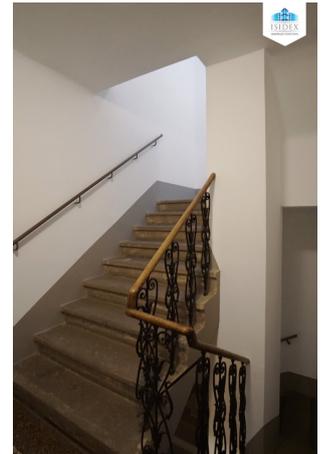


**Felix Kunej**

ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14 / 7  
1010 Wien

T +43 1 9565116  
H +43 676 5055237

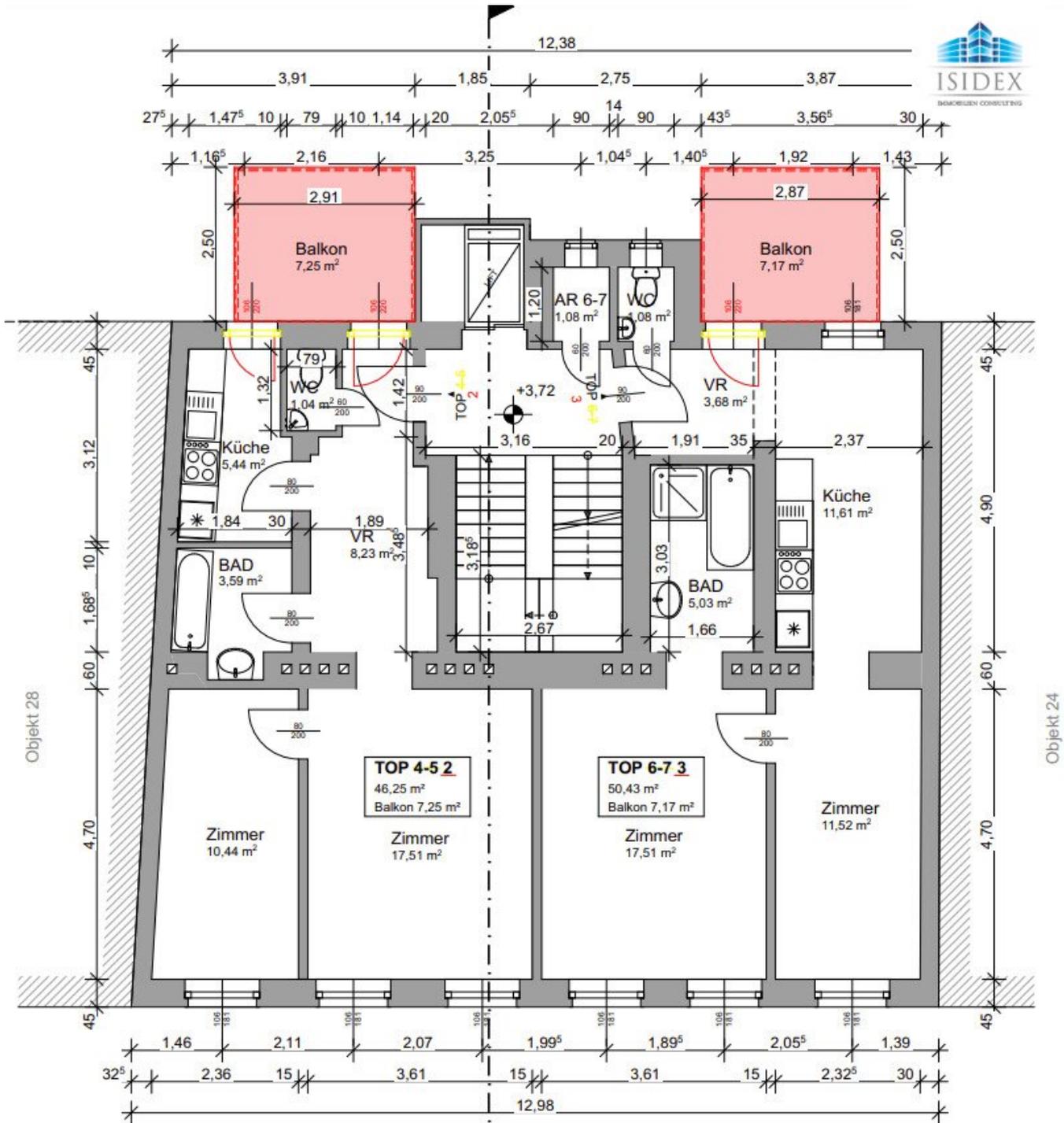




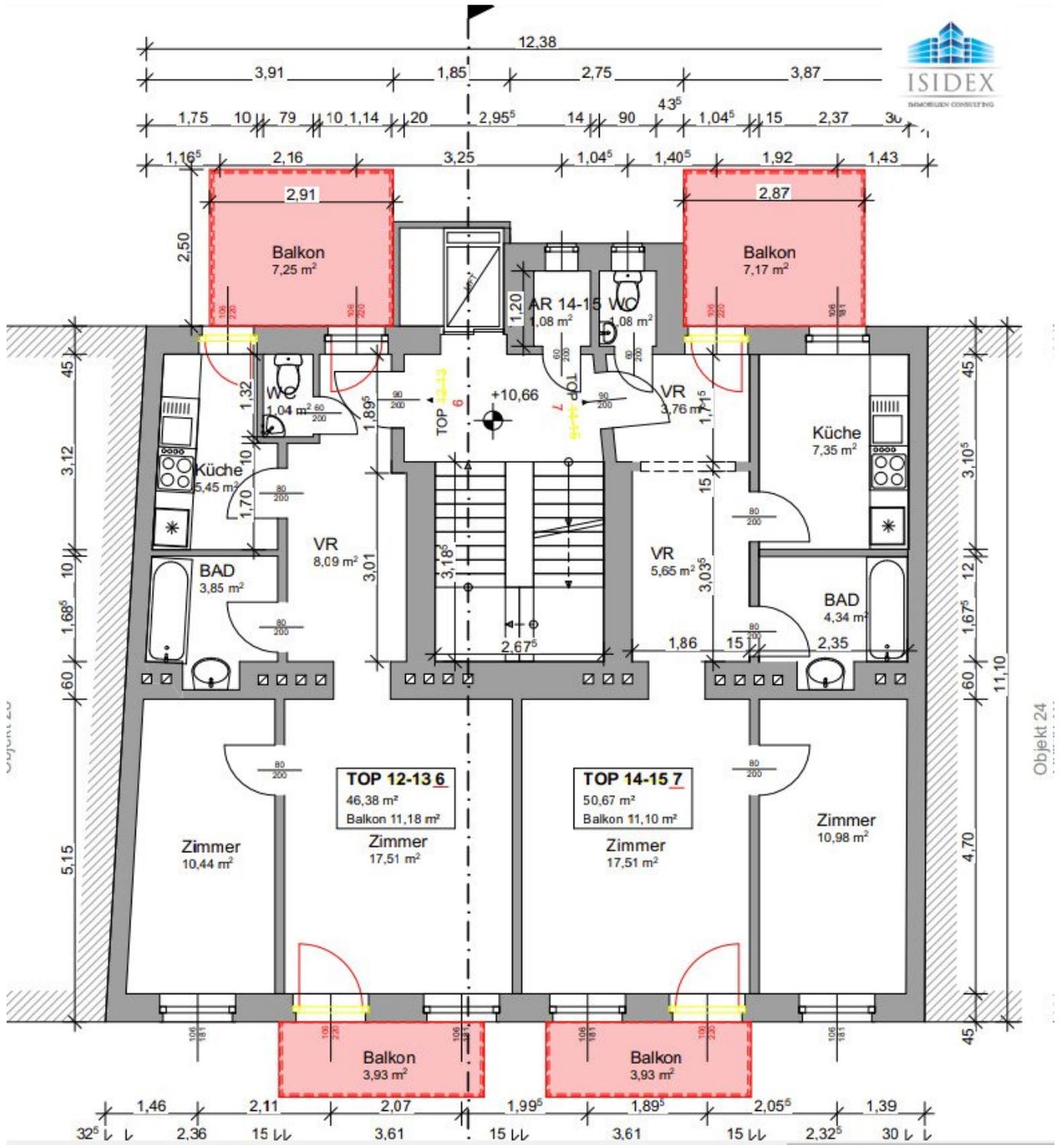


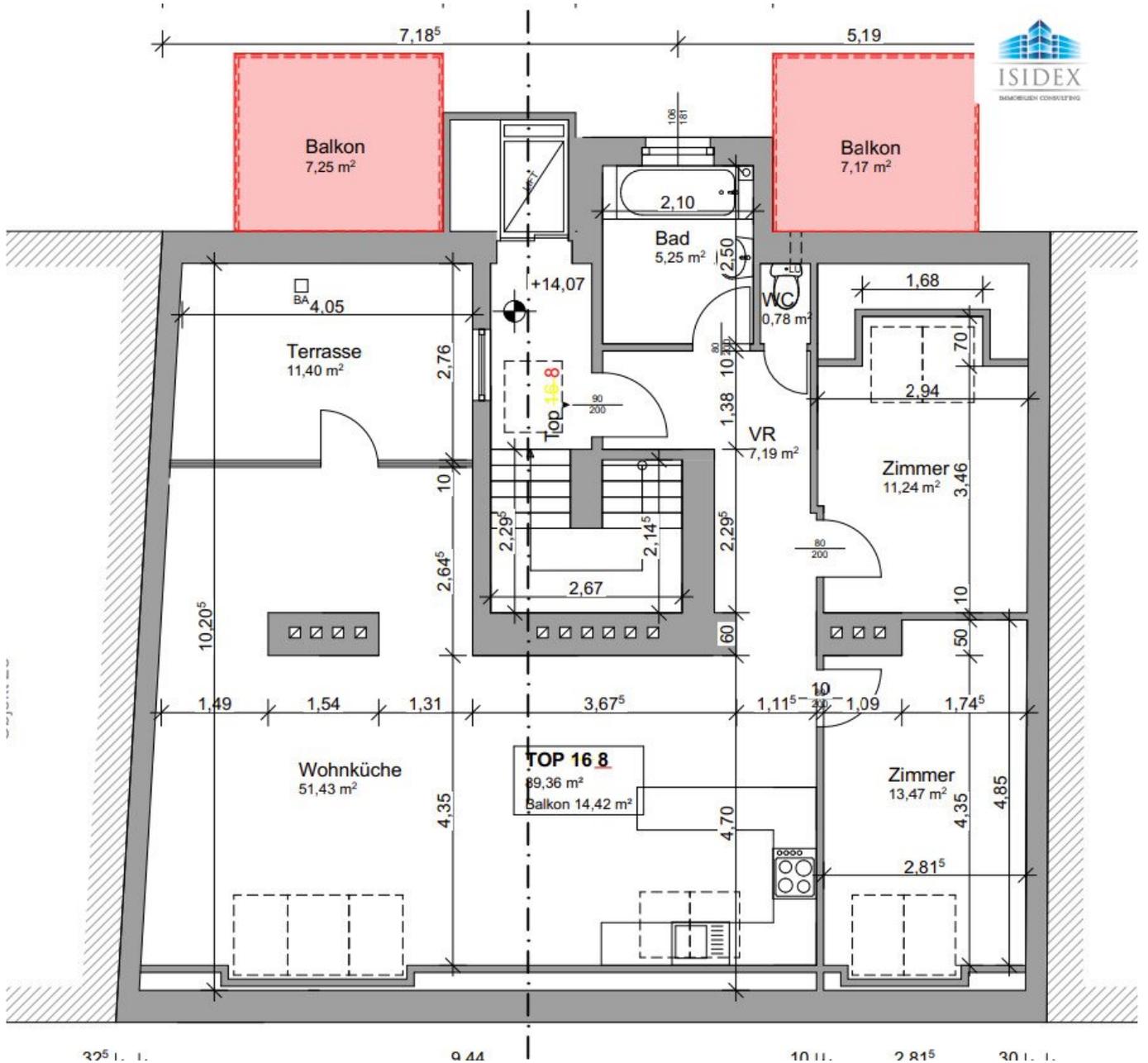


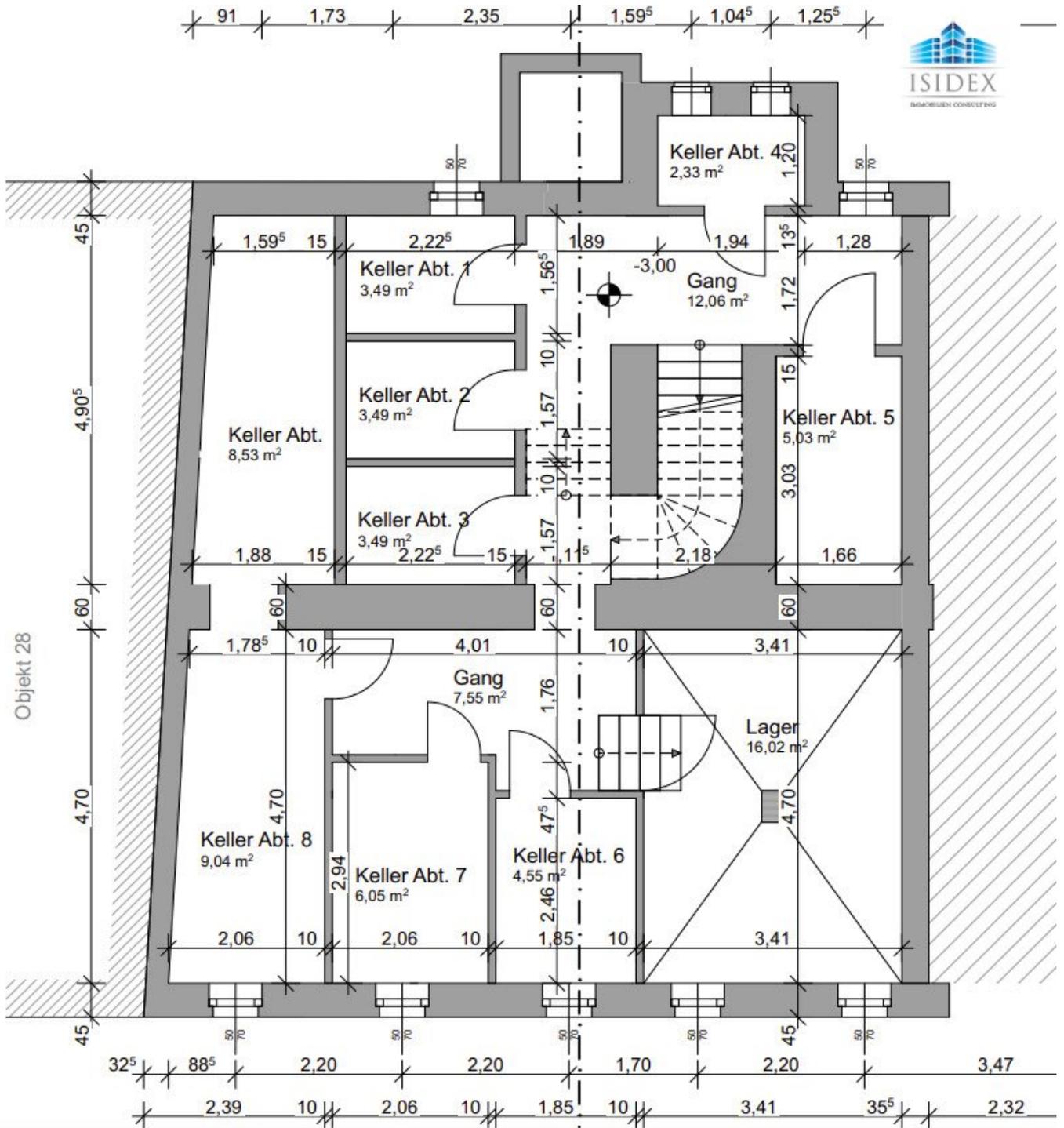


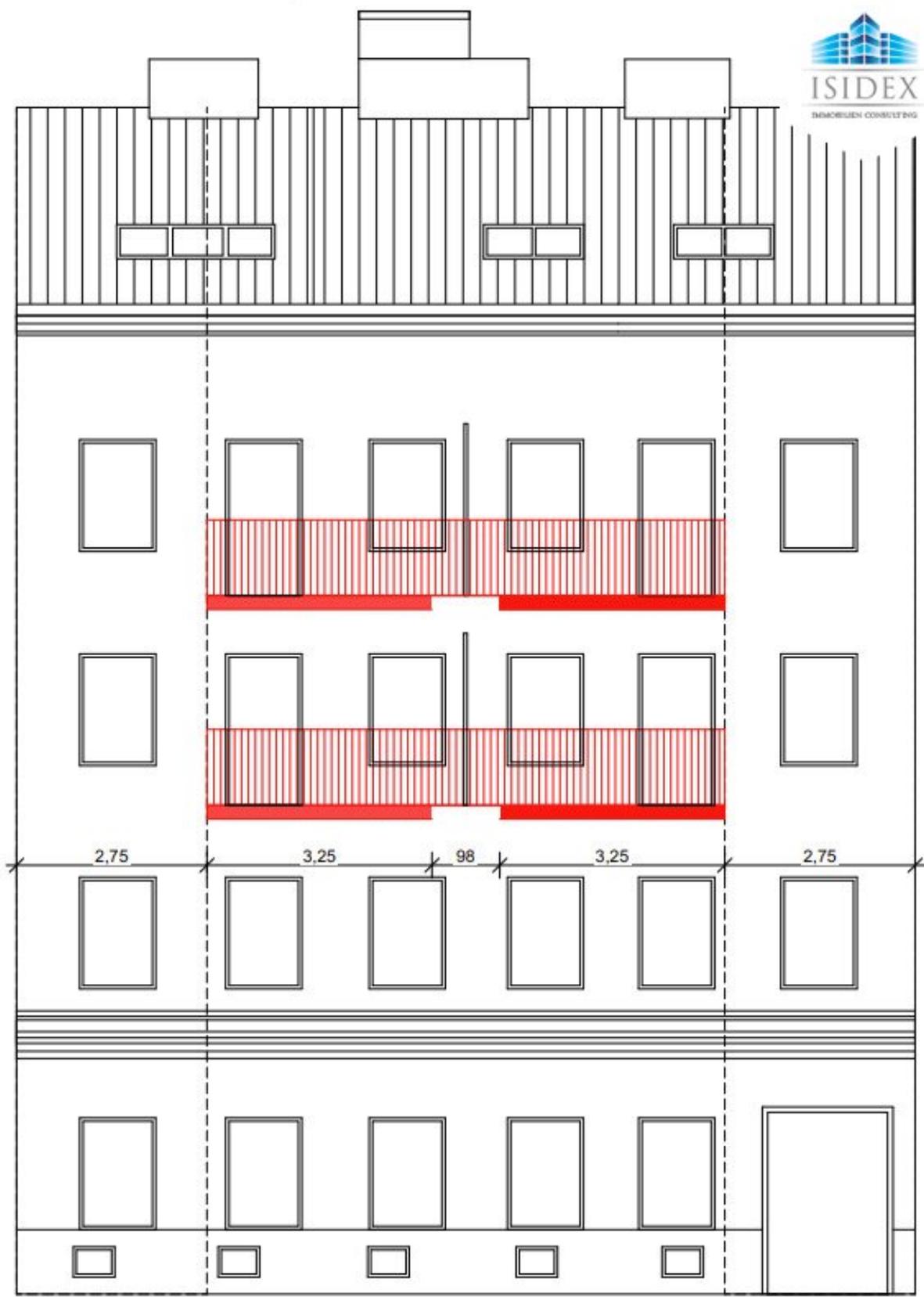






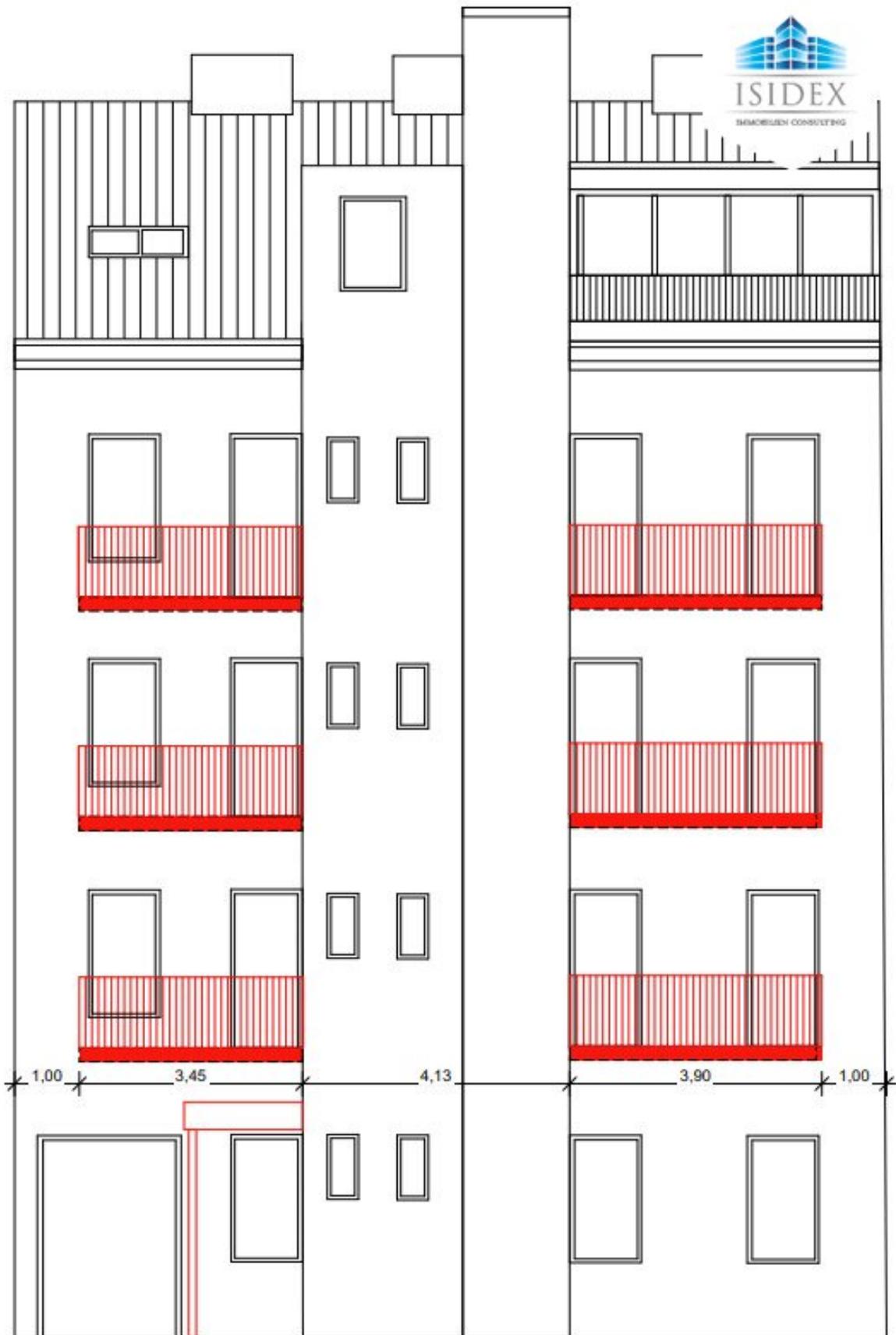








ISIDEX  
INTEGRATED CONSULTING



# Margareten

V. Wiener Gemeindebezirk



ISIDEX  
IMMOBILIEN CONSULTING

Wappen



Geographische Lage:  $\delta$  48° 11' N, 16° 21' O

Fläche: 2,03 km<sup>2</sup>

Einwohner: 55.018 (1. Jänner 2023)<sup>[1]</sup>

Bevölkerungsdichte: 27.102 Einw./km<sup>2</sup>

Postleitzahl: 1050

Adresse der  
Bezirksvorsteherung: Schönbrunner Straße 54

1050 Wien

Adresse des  
Bezirksamtes: Rechte Wienzeile 105

1050 Wien

Website: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

zum Verkauf gelangen WE-Anteile (315/458) eines parifizierten Altbaus aus dem 19. Jahrhundert, mitten im aufstrebenden Viertel von Margareten.

Derzeit stehen nachstehende Flächen (NWG) zum Verkauf:

Bestand:

Wohnnutzfläche: 305,38 m<sup>2</sup> (unbefristet vermietet: 118,76 m<sup>2</sup>, Leerstand: 186,62 m<sup>2</sup>)

Abstellräume (alte Gang-WC): 4,32 m<sup>2</sup>

Hofgebäude: 33,84 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: 11,40 m<sup>2</sup>

Darüber hinaus wurde bereits die Errichtung von hofseitigen Balkone sowie Gartenflächen eingereicht, die Zustimmung der Baupolizei sollte in kürze erfolgen.

Potential:

Umbau des Hofhauses

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, befinden sich aber im gemeinsamen Eigentum der Liegenschaft.

Betrachtet man das Angebot von allen Seiten und mit Blick in die Zukunft, ist der Kaufpreis von € 1.500.000,00 in dieser Lage ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und eine lohnenswerte Investition.

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter [kunej@isidex.at](mailto:kunej@isidex.at) oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

Wir weisen darauf hin, dass der Makler, Herr Felix Kunej, ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Verkäufer hat.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.