

**TOP LAGE! PERFEKTE 2-ZIMMER  
DACHGESCHOSS-WOHNUNG mit südseitiger  
Ausrichtung!**



**Objektnummer: 2880**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,63 €
<b>Heizkosten:</b>	25,04 €
<b>USt.:</b>	12,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien

H +43 676 6609585









McGrundriss

## Objektbeschreibung

Die charmante 2-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss befindet sich an der Ecke Schönbrunnerstraße / Rüdigerstraße im 5. Bezirk von Wien. In unmittelbarer Nähe zum Naschmarkt gelegen, bietet die zentrale Lage nicht nur kulinarische Vielfalt, sondern auch urbanes Flair. Die Wohnung verspricht nicht nur Exklusivität durch ihre Lage im Dachgeschoss, sondern auch eine gelungene Kombination aus modernem Komfort und einer ruhigen, privaten Atmosphäre. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine bequeme Erkundung der Wiener Innenstadt. Ideal für all jene, die das pulsierende Stadtleben schätzen und dennoch eine ansprechende Wohnlage suchen.

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- **STOCKWERK:** 1.DG
- **GENERALSANIERUNG:** 2012
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 61,16m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2 Zimmer
- **BADEZIMMER:** Dusche und Doppelwaschbecken, Musikanlage
- **WC:** Separat mit Handwaschbecken, Musikanlage
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja, im Badezimmer
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche sind möbliert
- **KÜCHE:** Komplettküche (Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlschrank, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug)

- **HEIZUNG:** Fußbodenheizung, Besonders ruhige Split-Klimaanlage
- **AUSSTATTUNG:** Parkettboden, Fliesen in den Bädern und WC, Gegensprechanlage mit Türöffner
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **LIFT:** Ja

## **VERKEHRSANBINDUNG / INFRASTRUKTUR:**

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, sodass Sie die Vorzüge der Wiener Innenstadt bequem erreichen können. Die U-Bahn-Stationen in der Nähe sowie die gut ausgebaute Busverbindung gewährleisten eine einfache Mobilität. Zahlreiche Restaurants und Geschäfte des täglichen Lebens sowie viele Einkaufsmöglichkeiten, Fitnessstudios, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe dieser beliebten Wohngegend.

- **NASCHMARKT** in 5 Gehminuten erreichbar
- **SCHLOSSQUADRAT** in 5 Gehminuten erreichbar
- **INNENSTADT** in 5 mit dem Auto oder in 25 Gehminuten
- **IM PULSIERENDEN HERZEN VON MAGARETEN** - Umgeben von Restaurants, Café's und Geschäften
- **ANBINDUNG**

- U-Bahn: U4 (Pilgramgasse, Kettenbrückengasse in einer Station im 1. Bezirk)
- Autobus: 59A, 13A, 14A, N71
- Mit dem Auto in ca. 5 Min. in die Innenstadt

### **MONATLICHE KOSTEN LAUT VORSCHREIBUNG:**

€ 81,63 Betriebskosten (10%)

€ 17,29 Liftkosten (10%)

€ 25,04 Wasser (10%)

€ 32,50 Rep - RL Allgem. (0%)

-----

€ 156,46 Netto gesamt

€ 12,39 USt. (10 %)

-----

**€ 168,85 Gesamt**

**Kaufpreis: EUR 419.000,--**

**Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.**

**Anfragen bitte über das Anfrageformular!**

**Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt**

## **aufnehmen!**

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 (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <1.000m

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 <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap