

**"MARGRET'S - Wohngenuss im Herzen von Margareten!  
Nähe Naschmarkt und Schlossquadrat!"**



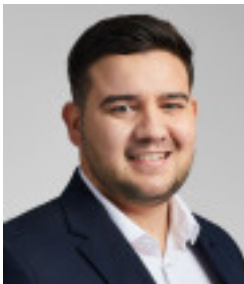
**Objektnummer: 18634**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Adresse           | Schönbrunner Straße 22-24 |
| Art:              | Wohnung                   |
| Land:             | Österreich                |
| PLZ/Ort:          | 1050 Wien                 |
| Baujahr:          | 1900                      |
| Alter:            | Altbau                    |
| Wohnfläche:       | 62,22 m²                  |
| Zimmer:           | 3                         |
| Bäder:            | 1                         |
| WC:               | 1                         |
| Heizwärmebedarf:  | C 82,40 kWh / m² * a      |
| Kaufpreis:        | 530.000,00 €              |
| Provisionsangabe: |                           |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

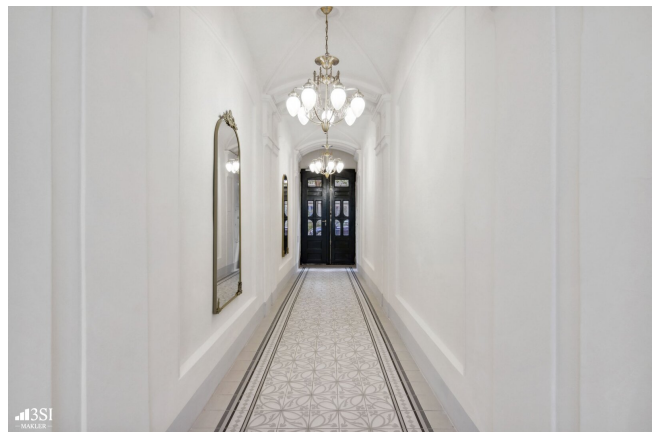
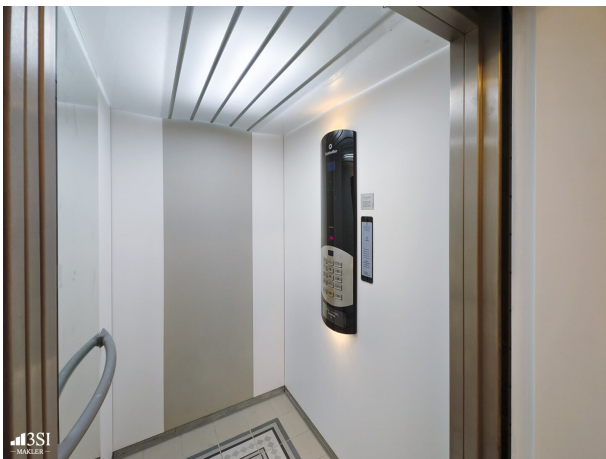
## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

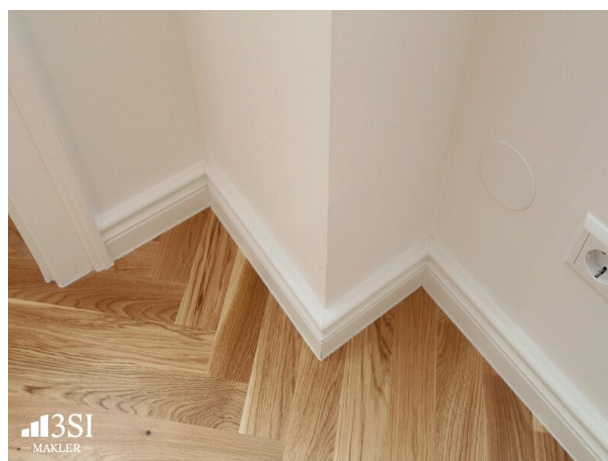
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

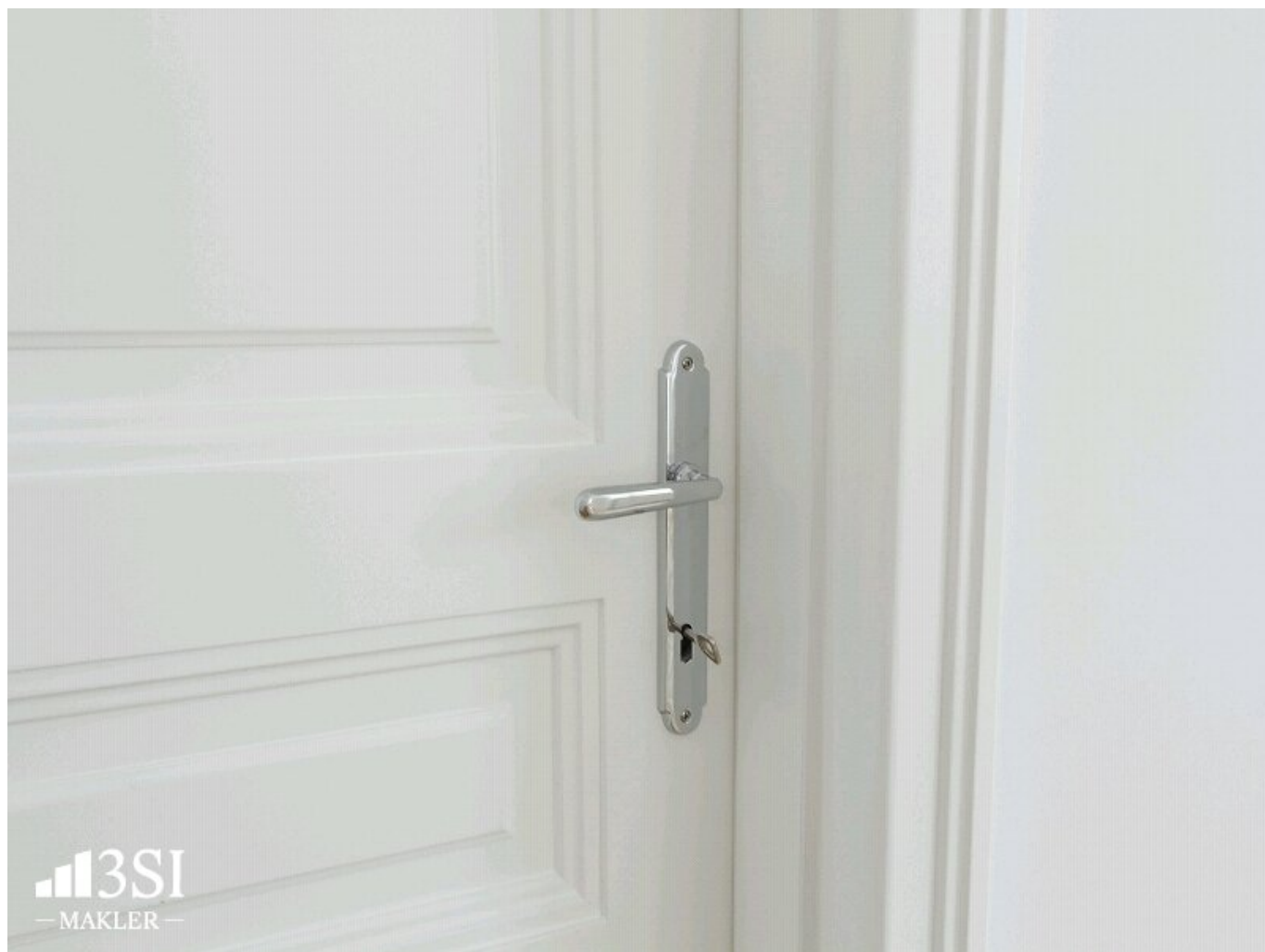
T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461  
F +43 1 607 55 80











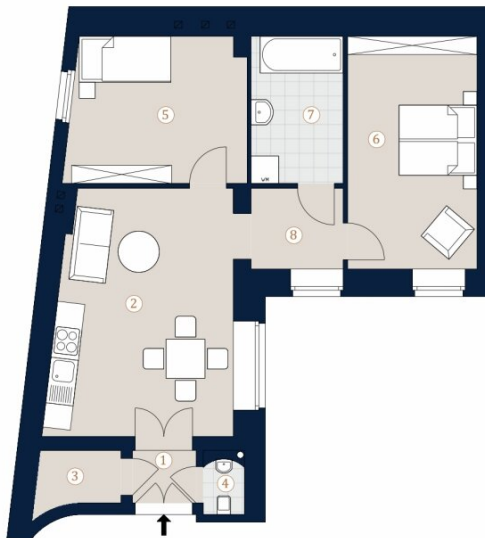
3SI  
— MAKLER —

Schönbrunner Straße 24  
1050 Wien

Top 20 • Stiege 1 • 2.OG

Wohnfläche 62,22 m<sup>2</sup>

|   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| 1 | Vorraum   | 1,55 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Wohnküche | 20,93 m <sup>2</sup> |
| 3 | Abstell   | 2,20 m <sup>2</sup>  |
| 4 | WC        | 1,02 m <sup>2</sup>  |
| 5 | Zimmer    | 12,18 m <sup>2</sup> |
| 6 | Zimmer    | 14,30 m <sup>2</sup> |
| 7 | Bad       | 6,43 m <sup>2</sup>  |
| 8 | Gang      | 3,61 m <sup>2</sup>  |



Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021.



# Objektbeschreibung

## 3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechteintragungsgebühr. Alle Informationen: [www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

## "MARGRET'S - Wohngenuss im Herzen von Margareten! Nähe Naschmarkt und Schlossquadrat!

In diesem sehr gepflegtem Stilaltbau in toller City Lage gelangen 12 helle Wohnungen zum Verkauf. Die Wohnungen, sind in einem sehr gepflegten Zustand und sofort beziehbar. Einzelne Wohnungen wurden generalsaniert und stehen in wenigen Wochen als Erstbezug zur Verfügung. Die Einheiten haben zwischen 1 und 3 Zimmern, die Größen belaufen sich zwischen 35m<sup>2</sup> und 84m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Dachgeschoss-Wohnung hat eine Terrasse mit ca. 10m<sup>2</sup> Fläche.

## Umgebung

Das Wohnprojekt befindet sich in Top-Lage des 5. Bezirks, Nahe dem Schlossquadrat und zahlreichen öffentlichen Anbindungen:

- unmittelbare Nähe zur U-Bahn Station Pilgramgasse, sowie Autobuslinien 12A, 13A, 14A und 59A
- schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, als auch Apotheken, Shops und Restaurants
- Der Naschmarkt ist fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Lage bietet somit die perfekte Balance zwischen Großstadtflair und Naherholungsgebiet.



- für Sport- und Schwimmbegeisterte ist das John-Harris Fitness-Center, bzw. das Margartenbad in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar

Der 5. Bezirk "Margareten" - speziell in dieser Lage - gehört zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Ausgezeichnete Infrastruktur, perfekte Verkehrsanbindung und Lifestyle zeichnen das Gebiet um den Naschmarkt und das Schlossquadrat aus. Viele multikulturelle Gastronomieangebote, Designerboutiquen sowie trendige Lokale und Geschäfte laden zum Flanieren und Shoppen ein. Nicht umsonst zählt die Region um den Naschmarkt zu einer der "Lieblingsadressen" in Wien.

## **Top 20 im 2. Stock**

Zum Verkauf gelangt eine perfekt sanierte 3-Zimmer Altbauwohnung in einem gepflegten Stilaltbau in Top-Lage des 5. Bezirks. Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, Helligkeit und einer hochwertigen Ausstattung. Sie verfügt über ca. 62m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Waschtisch und Badewanne
- WC
- Abstellraum

Die Wohnung ist in zwei Innenhöfe ausgerichtet und somit sehr ruhig gelegen. Die abgebildeten Fotos zeigen eine bereits sanierte Wohnung im Haus und dienen als Referenz.

## **Ausstattung**

Die Ausstattung spricht für sich:

- Eingangstür und Wohnungstüren im Alt-Wien Stil mit Laibung
- Fischrätparkett - französisch verlegt
- hohe, weiße Parkettleisten
- indirekte Beleuchtung und Deckenspots
- Hansgrohe Armaturen
- Wandspiegel mit LED-Beleuchtung
- Großformat Feinstein-Fliesen von l'argilla
- Badheizkörper

## **Haus und Umgebung**

Dieser schöne Stilaltbau wurde soeben teilsaniert und bietet ein wunderschönes Entrée, ein klassisches Stiegenhaus und einen charmanten Innenhof. Das Gebäude verfügt über ein ausgebauten Dachgeschoß, 3 Regelgeschoße, ein Erdgeschoß und ein Kellergeschoß.

Das Wohnprojekt befindet sich in sehr guter, beliebter und zentraler Lage des 5. Bezirks, Nahe dem Schlossquadrat und zahlreichen öffentlichen Anbindungen:

- unmittelbare Nähe zur U-Bahn Station Pilgramgasse, sowie Autobuslinien 12A, 13A, 14A und 59A
- schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Großangebot an Lehranstalten, Kindergarten etc.

- Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, als auch Apotheken, Shops und Restaurants
- auch der Naschmarkt ist fußläufig innerhalb von 15 Minuten erreichbar. Die Lage bietet somit die perfekte Balance zwischen Großstadtflair und Naherholungsgebiet.
- für Sport- und Schwimmbegeisterte ist das John-Harris Fitness-Center, bzw. das Margaretenbad in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar

Der 5. Bezirk "Margareten" - speziell in dieser Lage - gehört zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Ausgezeichnete Infrastruktur, perfekte Verkehrsanbindung und Lifestyle zeichnen das Gebiet um den Naschmarkt und das Schlossquadrat aus. Viele multikulturelle Gastronomieangebote, Designerboutiquen sowie trendige Lokale und Geschäfte laden zum Flanieren und Shoppen ein. Nicht umsonst zählt die Region um den Naschmarkt zu einer der "Lieblingsadressen" in Wien.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnungen/Einfamilienhäusern oder 3 Bruttomonatsmieten bei Büro-/Geschäftsräumen zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <225m

Klinik <275m

Krankenhaus <675m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <50m

Universität <525m

Höhere Schule <275m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <700m

**Sonstige**

Geldautomat <50m

Bank <275m

Post <400m

Polizei <150m

**Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <300m

Straßenbahn <675m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap