

## **Dachmaisonette mit Terrasse und Taumblick nahe Schlossquadrat!**



**Objektnummer: 19634**  
**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:	77,92 m²
Nutzfläche:	89,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 82,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	670.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

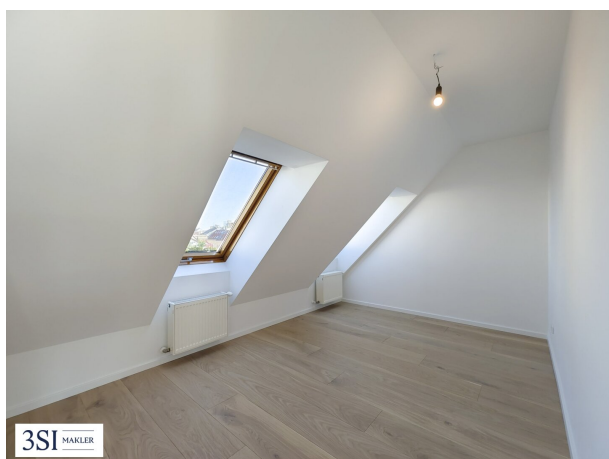


**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55











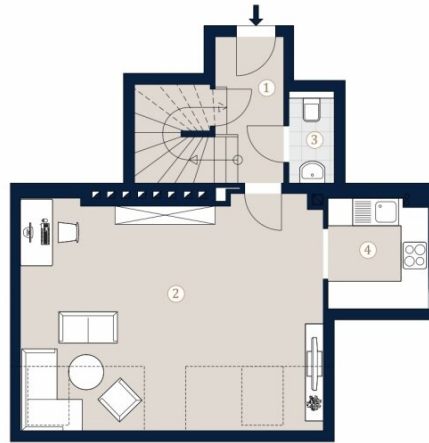
3SI MAKLER

Schönbrunner Straße 22  
1050 Vienna

Top 33 • 1. DG

Wohnfläche 77,92 m<sup>2</sup>  
Terrasse 11,58 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen
- 3 WC
- 4 Küche



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

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. Sinnliche Maße sind Rohbaumaße.

Schönbrunner Straß 22  
1050 Vienna

Top 33 • 2. DG

Wohnfläche 77,92 m<sup>2</sup>  
Terrasse 11,58 m<sup>2</sup>

- 1 Gang
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Terrasse



Rei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planvorstellung 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. Stichtags-Maße sind Rohbaumaße.

## Objektbeschreibung

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

In diesem sehr gepflegtem Stilaltbau in toller City Lage stehen mehrere Wohnungen zum Verkauf. Einige sind in einem sehr gepflegten Zustand und sofort beziehbar, andere Wohnungen wurden generalsaniert und stehen in wenigen Wochen als Erstbezug zur Verfügung. Die Einheiten haben zwischen 1 und 2 Zimmern, die Größen belaufen sich zwischen 33m<sup>2</sup> und 78m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Dachgeschoss-Wohnungen haben alle Terrassen.

## 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.

## **Haus Nr. 22 Top 33 im Dachgeschoß**

Zum Verkauf gelangt eine sanierte, perfekt aufgeteilte 2-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse 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. 78m<sup>2</sup> Wohnfläche, 11m<sup>2</sup> Terrasse und teilt sich wie folgt auf:

### **Ebene 1**

- Vorraum
- Wohnküche
- WC
- Abstellraum

### **Ebene 2**

- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Waschtisch und Badewanne
- WC
- Terrasse

Die Wohnung ist zur Schönbrunner Straße Richtung Süd-Ost, die Terrasse in den Innenhof Richtung Nord-West ausgerichtet.

Bei den Fotos handelt es sich um Referenzbilder einer bereits fertig gestellten Wohnung im

Haus.

## 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 Lehreinrichtungen, 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 mit dem 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.. 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.

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 <125m

Apotheke <225m

Klinik <125m

Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <50m

Universität <525m

Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <700m

### **Sonstige**

Geldautomat <50m

Bank <275m

Post <250m  
Polizei <150m

### **Verkehr**

Bus <200m  
U-Bahn <300m  
Straßenbahn <675m  
Bahnhof <300m  
Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap