Exklusive Dachgeschoßmaisonette mit Terrasse und traumhaftem Ausblick - in Top-Lage des 5. Bezirks



Objektnummer: 20224

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße 22-24
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,19 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	559.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53
H +43 676 75 69 471


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER

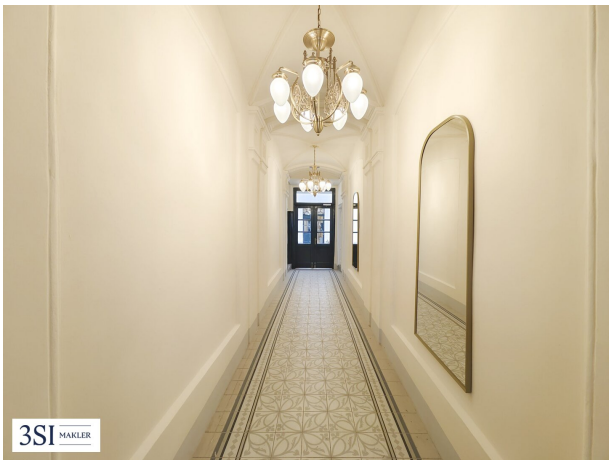













BAUTRÄGER
CÄSAR® 2024
DER IMMOBILIENPREIS
3SI MAKLER

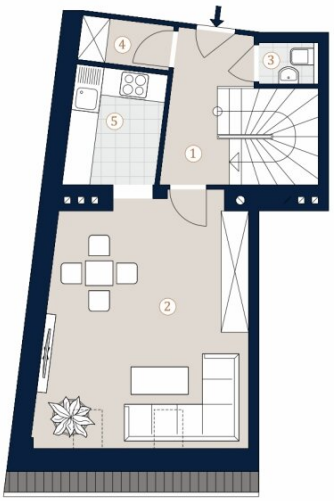
3SI IMMO GROUP

Schönbrunner Straße 24
1050 Wien

Top 31 • DG

Wohnfläche	65,19 m²
Terrasse	50,35 m²

1 Vorraum
2 Wohn-/Essbereich
3 WC
4 AR.
5 Küche



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

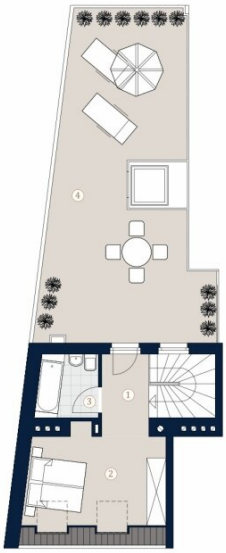
3SI IMMO GROUP

Schönbrunner Straße 24
1050 Wien

Top 31 • DG

Wohnfläche	65,19 m²
Terrasse	50,35 m²

1 Vorraum
2 Zimmer
3 Bad
4 Terrasse



A3 M 1:100 0 5

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planlesprien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

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

Dieses äußerst gepflegte Stilaltbauobjekt in hervorragender innerstädtischer Lage bietet mehrere attraktive Wohneinheiten zum Verkauf. Die Wohnungen präsentieren sich teilweise in einem sehr guten Zustand und sind sofort bezugsfertig, während andere Einheiten umfassend generalsaniert wurden.

Die Dachgeschosswohnungen überzeugen zudem durch großzügige Terrassen, die zusätzlichen Freiraum im urbanen Umfeld schaffen.

Bei zwei der angebotenen Dachgeschosswohnungen handelt es sich um unbefristet vermietete Einheiten, welche eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen bieten.

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.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Top 31 im Dachgeschoß

Das Dachgeschoß wurde im Jahr 2001 ausgebaut, und nun steht diese stilvolle Maisonettewohnung zum Verkauf. Sie wird oberflächlich saniert und überzeugt mit einer idealen 2-Zimmer-Aufteilung sowie einer großzügigen Terrasse. In einem gepflegten Stilaltbau gelegen, vereint sie charmantes Altbauflair mit modernem Wohnkomfort und bietet eine erstklassige Wohnqualität in begehrter Lage des 5. Bezirks.

Dank des durchdachten Grundrisses, der lichtdurchfluteten Räume und der hochwertigen Ausstattung entsteht ein besonderes Wohnambiente. Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m² und einer beeindruckenden Terrasse von knapp 50 m² lädt diese Wohnung zum Genießen und Entspannen ein.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

Ebene 1

- Vorraum
- Wohnküche
- 2x Abstellräume
- WC

Ebene 2

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Terrasse

Die Wohnung ist zur Schönbrunner Straße hin in südöstlicher Richtung ausgerichtet, während die großzügige Terrasse in den ruhigen Innenhof nach Nordwesten zeigt.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Haus und Umgebung

Dieser wunderschöne Stilaltbau wurde kürzlich teilsaniert und besticht durch ein repräsentatives Entrée, ein klassisches Stiegenhaus sowie einen charmanten Innenhof.

Das Wohnprojekt befindet sich in ausgezeichneter, zentraler Lage des 5. Bezirks, unweit des Schlossquadrats und bietet eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- **Perfekte Verkehrsanbindung**: Unmittelbare Nähe zur U-Bahn-Station Pilgramgasse sowie zu den Buslinien 12A, 13A, 14A und 59A

- **Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt**

- **Hervorragende Infrastruktur:** Zahlreiche Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen in der Umgebung

- **Vielfältiges Einkaufs- und Freizeitangebot:** Supermärkte, Apotheken, Boutiquen, Restaurants und Cafés in direkter Nähe

- **Naschmarkt fußläufig erreichbar:** In nur 15 Minuten spazieren Sie zum beliebten Wiener Naschmarkt – ein Hotspot für Kulinarik und Lifestyle

- **Sport- und Wellnessmöglichkeiten:** Das John Harris Fitness-Center mit dem Margaretenbad ist nur zwei Gehminuten entfernt

Der 5. Bezirk Margareten, insbesondere diese Lage, zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens. Die Kombination aus urbanem Flair, perfekter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht das Viertel rund um das Schlossquadrat und den Naschmarkt besonders attraktiv. Vielfältige multikulturelle Gastronomieangebote, Designerboutiquen und trendige Lokale laden zum Flanieren und Genießen ein – kein Wunder, dass dieser Teil Wiens zu den beliebtesten Wohnadressen der Stadt gehört.

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 BGBI. 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