

## **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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 82,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	575.000,00 €
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

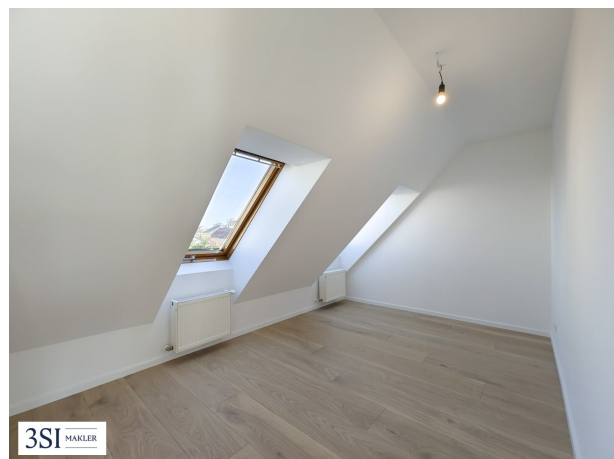
Profizieren Sie von der  
**3SI GEBÜHREN-AKTION!**  
Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung  
beim Wohnkauf.\*

Nur mehr bis 31.08.2026:  
**Bis zu  
€ 25.000  
sparen**

Suche  
Wohnraum,  
der zu mir  
passt!

\*Bedingungen und Informationen:  
[www.3si.at/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/gebuehren-aktion)

**3SI** MAKLER









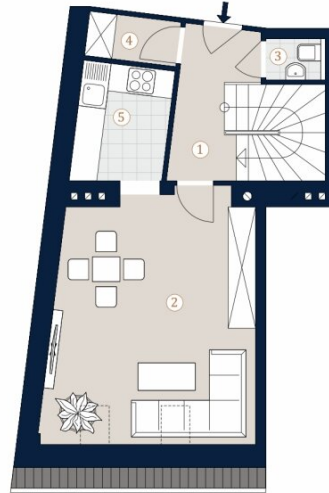
**3SI** MAKLER

Schönbrunner Straße 24  
1050 Wien

Top 31 • DG

Wohnfläche 65,19 m<sup>2</sup>  
Terrasse 50,35 m<sup>2</sup>

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



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

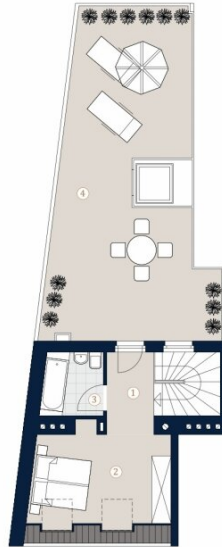
Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbau Maße.

Schönbrunner Straße 24  
1050 Wien

Top 31 • DG

Wohnfläche 65,19 m<sup>2</sup>  
Terrasse 50,35 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 Terrasse



## 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 Wohngebieten 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!**

**Jetzt bis zu 25.000 € sparen!**

Für diese Wohnung übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren im Rahmen der 3SI Gebühren-Aktion. Alle Details: [www.3si.at/de/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/de/gebuehren-aktion)

## **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 m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Terrasse von knapp 50 m<sup>2</sup> 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.

Die beigefügten Fotos zeigen eine bereits vollständig sanierte Wohnung im selben Gebäude und dienen als stilvolle Symbolbilder. Sie veranschaulichen die mögliche Gestaltung und Ausstattung der Räume. Bitte beachten Sie, dass nur das Bild der Terrasse den aktuellen Zustand widerspiegelt.

## **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 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