

## 3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Margareten



**Objektnummer: 1988**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1050 Wien,Margareten  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1897                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 68,13 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 2                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 136,90 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,80                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 370.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 235,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus M. Schmeidl**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8 / 6  
2500 Baden bei Wien

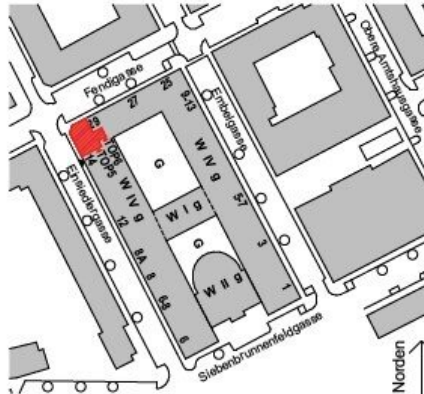
H +43 6763034321



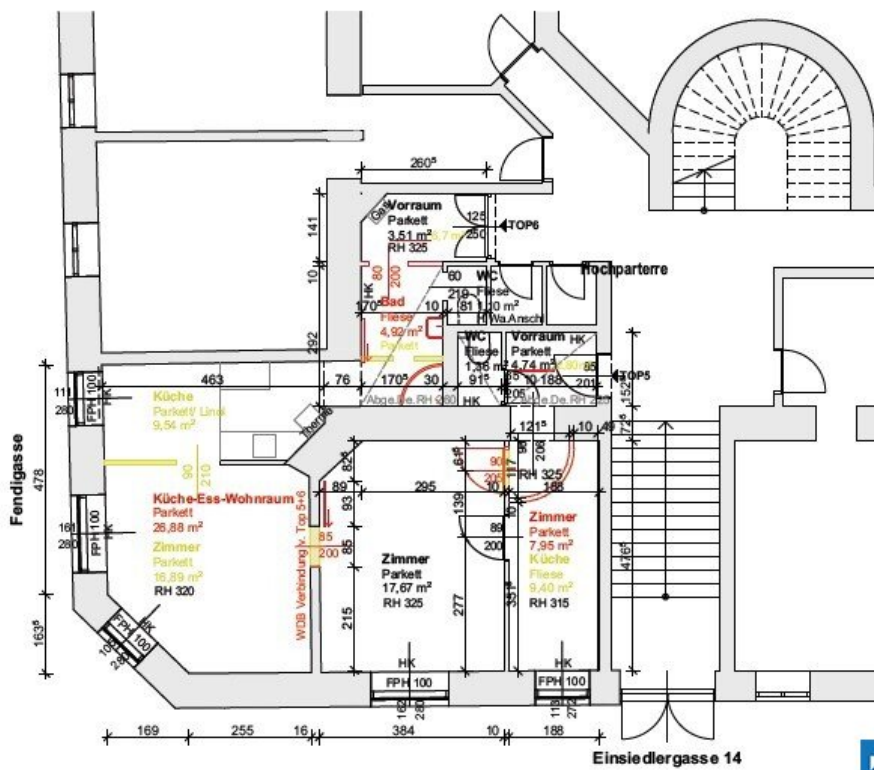








Lageplan 1:500



#### Legende:

- Neu
- Abbruch
- Bestand

#### Bodenaufbau Neu Nassräume:

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Fliesen               | 1,0cm  |
| Abdichtung lt. Ö-Norm | 0,5cm  |
| Estrich               | 7,0 cm |
| Folie                 |        |
| Schüttung             | 3,0 cm |
|                       | 11,5cm |

Decke lt. Bestand

#### Wandaufbau Neu Nassräume:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| nichttragend             |          |
| Fliesen                  |          |
| 2xGipskarton imprägniert | 2,50 cm  |
| C-Profile inkl. MW       | 7,50 cm  |
| Gipskarton imprägniert   | 2,50 cm  |
|                          | 12,50 cm |

#### Raumaufstellung nach Umbau:

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Vorraum            | 3,51m²  |
| WC                 | 1,10m²  |
| Bad                | 4,92m²  |
| Küche-Ess-Wohnraum | 26,88m² |
| Zimmer             | 17,67m² |
| Zimmer             | 7,95m²  |
| Küche              | 4,74m²  |
| Fliese             | 1,36m²  |
|                    | 68,13m² |

Grundriss Wohnung  
M:1:100



# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Margareten

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Hochparterre eines gepflegten Gründerzeithauses im begehrten 5. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung vereint klassischen Altbaucharme mit urbanem Lebensgefühl: Hohe Räume, Kassettenüren und großzügige Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente. Zwei separate Kellerabteile bieten zusätzlichen Stauraum.

## Highlights auf einen Blick

- **3-Zimmer-Altbauwohnung**
- **Ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Hochparterre**, nordwestseitig
- **Zwei Kellerabteile**
- **Flexible Nutzung** (Wohnen, Praxis, Büro)
- **Top-Infrastruktur & Verkehrsanbindung**
- **Ab September verfügbar**

## Historie & Potenzial

Die Liegenschaft wurde 1897 errichtet. In den 1990er Jahren wurden zwei Wohneinheiten zu einer großzügigen Wohnung zusammengelegt. Die ursprüngliche Trennung mit zwei Eingängen kann bei Bedarf wiederhergestellt werden – ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Praxis/Büro.

## Raumaufteilung & Ausstattung

Ein kompaktes Vorzimmer führt in den ersten Raum, der sich flexibel als Schlafzimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Daneben befindet sich ein klassisches Kabinett aus der Bauzeit. Das erkerartige Wohnzimmer öffnet sich zur Wohnküche. Dahinter liegen das Badezimmer mit Dusche und Marmorboden sowie zwei praktische Abstellräume.

- **Bodenbelag:** Parkett

- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Betriebskosten:** ca. 235 €/Monat

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen von **Margareten** – einem der aufstrebendsten Bezirke Wiens. Die Umgebung bietet eine hervorragende Nahversorgung, zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

## **Verkehrsanbindung:**

- Zukünftige **U5-Station** in Gehweite
- Buslinien: **12A, 14A, 59A**
- Straßenbahnlinien: **6, 18, 62**
- In ca. 10 - 15 Minuten zur **Mariahilfer Straße** oder **Staatsoper**
- Schnelle Anbindung an die **Süd- und Westausfahrt Wiens**

## **Investition mit Zukunft**

Die Kombination aus Lage, Altbauflair und Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition – sei es zur Eigennutzung oder als Praxis-/Büroeinheit. Die geplante U5-Anbindung steigert den Wert zusätzlich.

## **Besichtigung & Finanzierung**

**Lassen Sie sich begeistern!** Vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin.

## **Ihre Finanzierung ist gesichert?**

Wir unterstützen Sie nicht nur bei der Immobiliensuche, sondern auch bei der optimalen Finanzierung. Nutzen Sie unser kostenloses Finanzservice – maßgeschneidert, schnell und unkompliziert.

*Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3–5 Werktagen nach Einreichung aller Unterlagen.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap