

## City Wohnung mit schneller Öffi Anbindung in zentraler Lage von Margareten



**Objektnummer: 20973**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Diehlgasse 28
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	46,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	93,42 €
USt.:	9,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

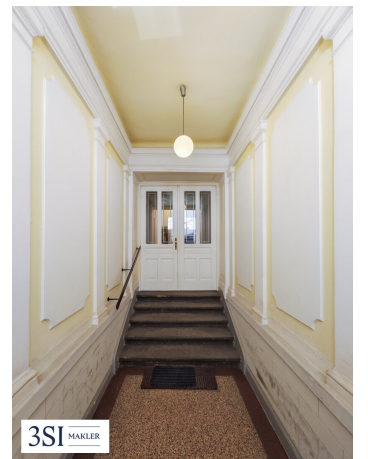
## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







3SI MAKLER

## Objektbeschreibung

In einer gepflegten Altbauliegenschaft nahe dem Einsiedlerpark gelangt eine Altbauwohnung mit knapp 47m<sup>2</sup> im Parterre zum Verkauf. Im Zuge der Renovierung wurde das Bad und der Wohnbereich erneuert. Eine detaillierte Leistungsbeschreibung kann gerne zur Verfügung gestellt werden. Die Aufteilung ist wie folgt:

- ein geräumiger, offen gehaltener Wohn- / Schlafraum
- voll ausgestattetes Badezimmer
- eine hofseitig angelegte Küche
- Vorraum und Toilette

## Umgebung und Infrastruktur

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich viele Parkanlagen zum Erfrischen und Entspannen, wie der Einsiedlerpark, der Park Am Hundsturm, der Bruno-Kreisky-Park und der Haydnpark. Auch die Stadtwildnis Gaudenzdorf ist nur einen Katzensprung entfernt. Daneben locken Trendviertel wie das Schlossquadrat oder die Gegend rund um die Margaretenstraße und den Siebenbrunnenplatz mit gemütlichen Cafés, Lokalen und zahlreichen Shops.

## Öffis

- Buslinien 12A, 14A, 59A
- Straßenbahnlinien 6, 18
- U4 und zukünftig U2 (ab 2028)

## Anbindung

- 19 Min. zum Naschmarkt
- 14 Min. zum Zentrum
- 14 Min. zum Westbahnhof
- 16 Min. zum Hauptbahnhof

## **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 % USt. 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% + 20% Ust + Barauslagen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <150m

Apotheke <300m  
Klinik <550m  
Krankenhaus <900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <225m  
Universität <1.025m  
Höhere Schule <850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <1.325m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <350m  
Post <350m  
Polizei <775m

### **Verkehr**

Bus <50m  
U-Bahn <475m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <575m  
Autobahnanschluss <3.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap