

**Margareten Calling: 104m<sup>2</sup> Altbau-Rohdiamant in  
Margareten wartet auf seine Neuerfindung! Schnell sein!**



**Objektnummer: 285744**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,58 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	103,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	142,12 €
USt.:	15,63 €

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Spreitzer, BA, MA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 677 61778499

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



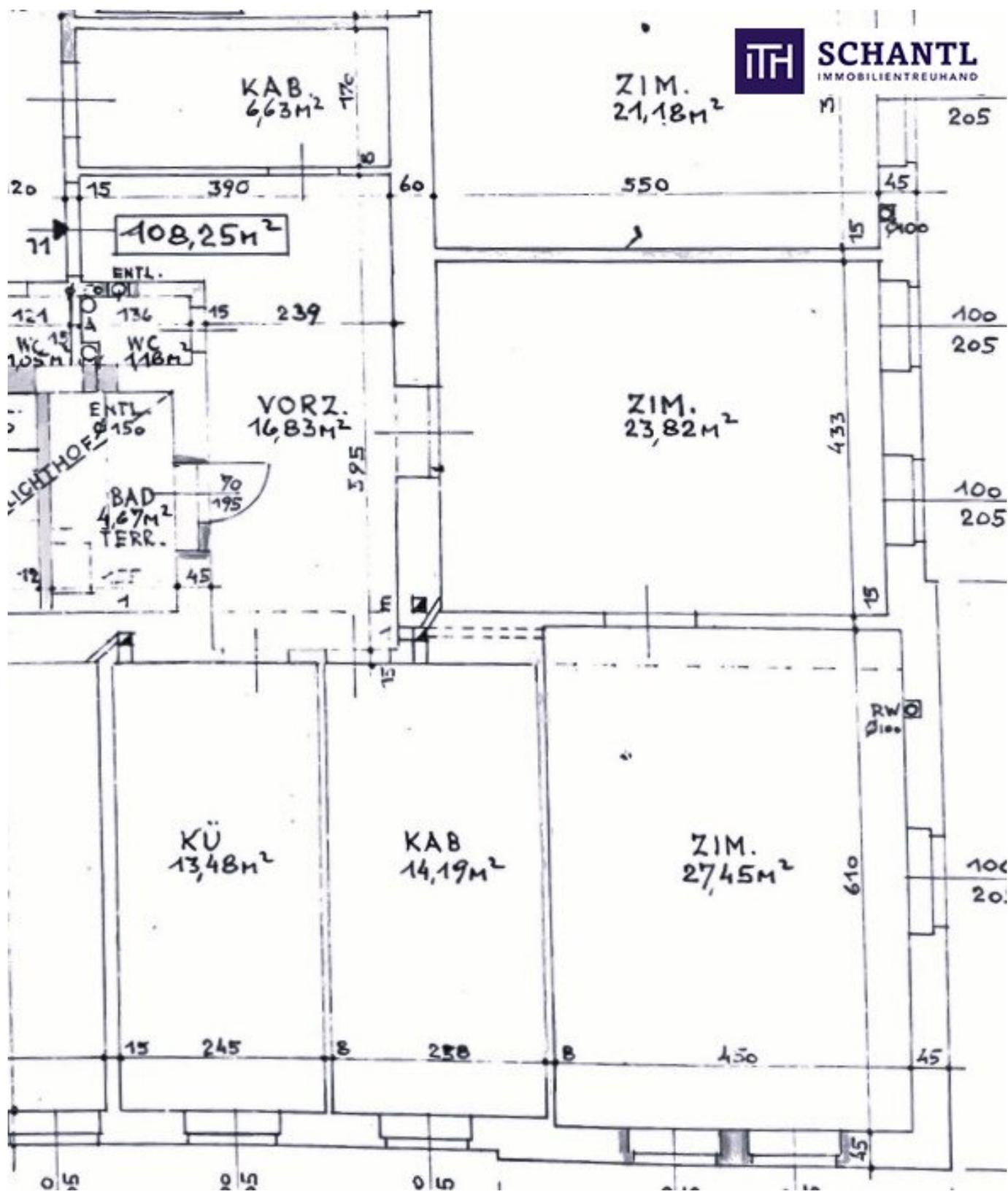








SCHANTL  
IMMOBILIENREUEHAND



## Objektbeschreibung

**Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, einen Wiener Altbau nach eigenen Vorstellungen zu revitalisieren und dabei den Puls der Stadt direkt vor der Tür zu spüren.**

Diese Wohnung ist ein wahrer **Rohdiamant**, der nur darauf wartet, geschliffen zu werden.

Obwohl sie sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, offenbart sie auf ca. 104 m<sup>2</sup> ein gigantisches Potenzial für Individualisten, Familien oder Investoren, die den Traum vom maßgeschneiderten Eigenheim verwirklichen möchten.

Stellen Sie sich vor: Hohe Decken, die den Raum atmen lassen, und ein Grundriss, der Raum für eine Neugestaltung nach Ihren persönlichen Vorstellungen bietet. Ob weitläufiges Loft mit offener Küche und fließenden Übergängen oder eine klassische Wiener Altbauwohnung mit eleganten Flügeltüren und separaten Räumen – hier ist einfach alles möglich!

Diese sanierungsbedürftige Wohnung bietet nicht nur die Möglichkeit, ein individuelles Zuhause zu schaffen, sondern stellt auch eine **attraktive Investition** in einem der begehrtesten Stadtteile Wiens dar. Gestalten Sie Ihren persönlichen Wohntraum in einer Lage, die beständig an Wert gewinnt.

Wohnfläche: ca. 103,58 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 419.000.-

Bezug: ab sofort

**Bereit für Ihr Projekt? Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin!**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap