

**Gartenwohnung in der Krongasse! Erstbezug in liebevoll
saniertem Altbauhaus - Top04**



Objektnummer: 4976/1256

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1885
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,83 m ²
Nutzfläche:	268,38 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	78,86 m ²
Keller:	62,53 m ²
Heizwärmebedarf:	E 172,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	965.000,00 €
Betriebskosten:	331,91 €
USt.:	33,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



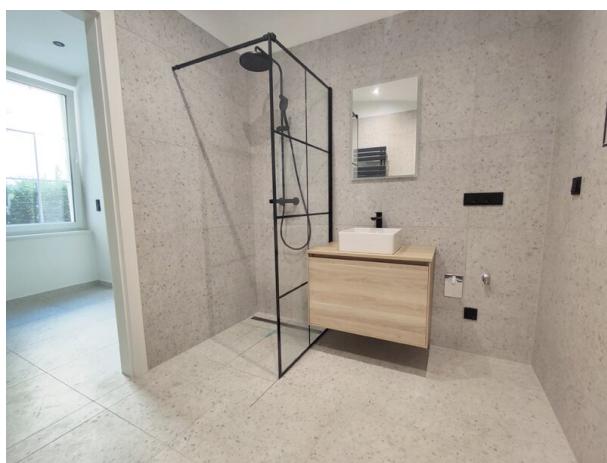
Thomas Musser



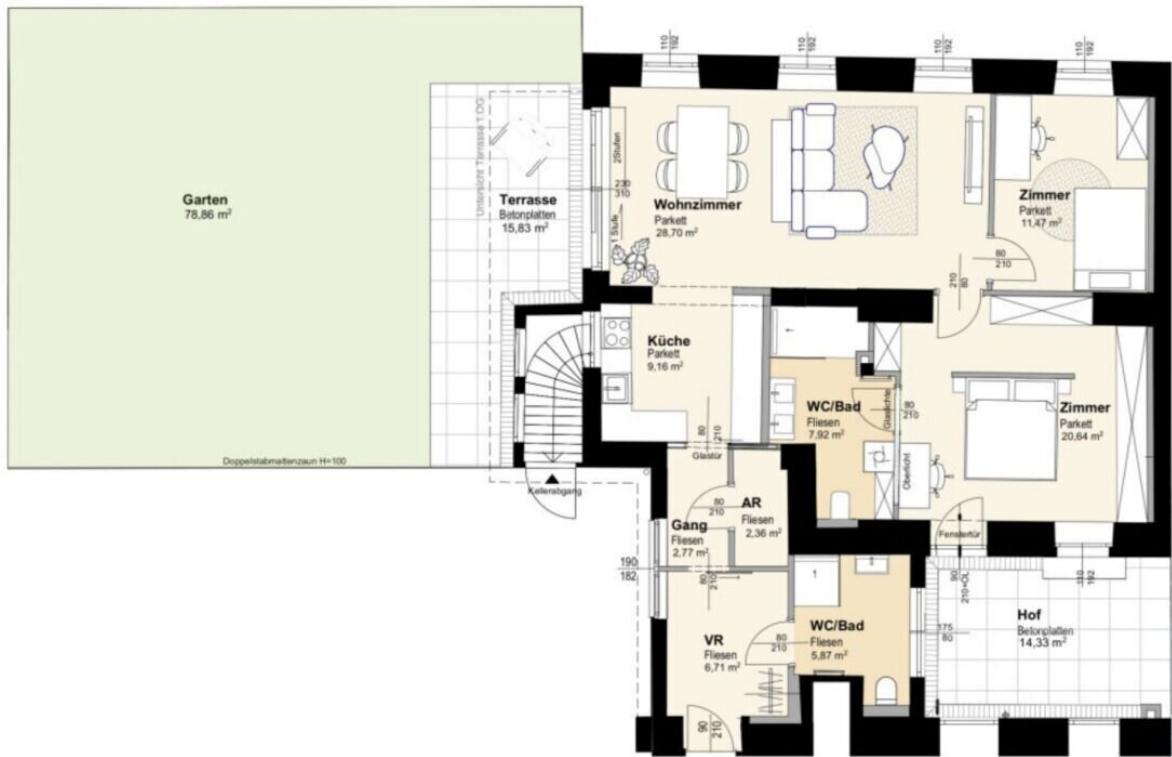












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese exquisite Wohnung im 5. Bezirk bietet alles, was Sie sich für ein modernes und komfortables Leben wünschen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 96,83 m² und einem durchdachten Grundriss, der drei lichtdurchflutete Zimmer und Nebenräume umfasst, ist dieses Apartment der perfekte Ort für Paare, Familien oder auch als Anlageobjekt. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein neues, hochwertiges Ambiente.

Die moderne Erstbezug-Wohnung im Erdgeschoss punktet mit einem privaten Garten und einer einladenden Terrasse.

Die zwei Bäder und zwei WCs bieten Ihnen und Ihrer Familie oder Ihren Gästen den nötigen Komfort und Raum für Privatsphäre. Hochwertige Materialien wie Estrich, Fliesen, Parkett und Steinboden verleihen der Wohnung ein stilvolles und modernes Ambiente. Die Fußbodenheizung mittels Fernwärme sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten. Das Objekt ist mit geschmackvollen Eichendielenböden, Fußbodenheizung sowie neuen Kunststofffenstern mit Außenjalousien ausgestattet.

Räumlichkeiten Top04 im EG:

Vorraum, Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten/Terrasse, Küchenbereich, zwei Schlafzimmer (eines mit Zugang zum Hofbereich), zwei Bäder mit bodenebener Dusche und WC, Abstellraum

Der private Garten weist eine Fläche von ca. 79 m² auf, die Terrasse (direkt vom Wohnzimmer aus zu begehen) misst ca. 16 m². Zusätzlich steht noch ein Hofanteil mit ca. 14 m² zur Verfügung.

Auch ein Gewölbekeller mit ca. 62,5 m² zur Einlagerung oder als Hobbyraum ist inkludiert.

LIEGENSCHAFT:

Die liebevoll sanierte Jahrhundertwendeliegenschaft aus dem Jahre 1885 in der Krongasse befindet sich zwischen Margaretenstraße und Mittersteig und vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung. Mit Liebe zum Detail wurde das Gebäude 2024/2025 sorgfältig restauriert und um zwei Dachgeschoßebenen und einen Personenlift erweitert, sodass der ursprüngliche Charakter in perfektem Einklang mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung steht. *Derzeit stehen noch 7 Einheiten vom EG bis zum DG zur Verfügung!*

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend – mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar! In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begeht: Ärzte, Apotheke, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bieten Ihnen eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren Alltag erleichtern.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rumpf in 1010 Wien, Freyung 6. Die Kosten hierfür betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap