

**Wunderschöne Garconniere im Herzen von Margareten!  
Nähe Naschmarkt und Schlossquadrat!**



**Objektnummer: 21309**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße 22-24
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	32,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 82,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



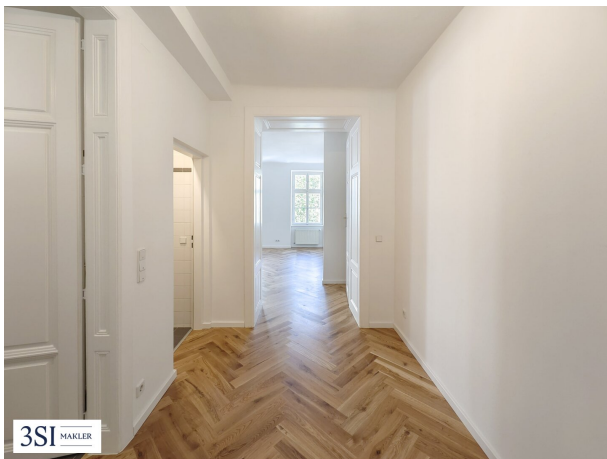
**Christina Radel**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

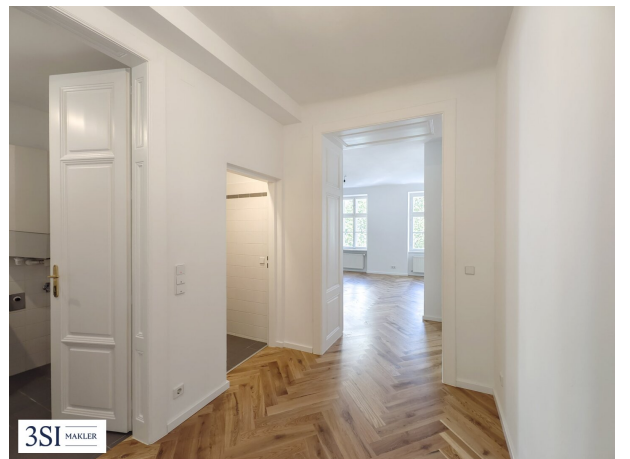
T +43 1 607 58 58 83  
H +43 660 70 41 725



3SI MAKLER

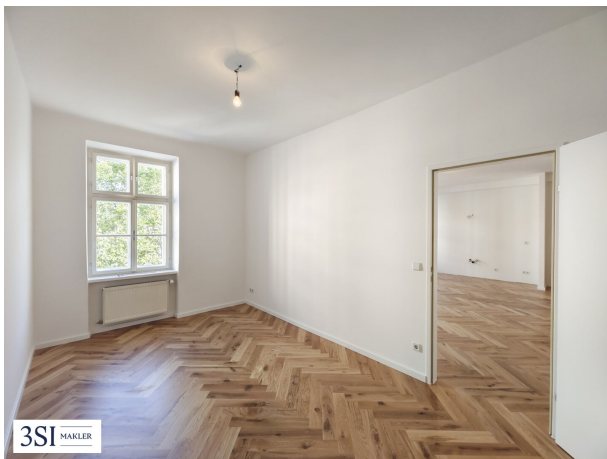


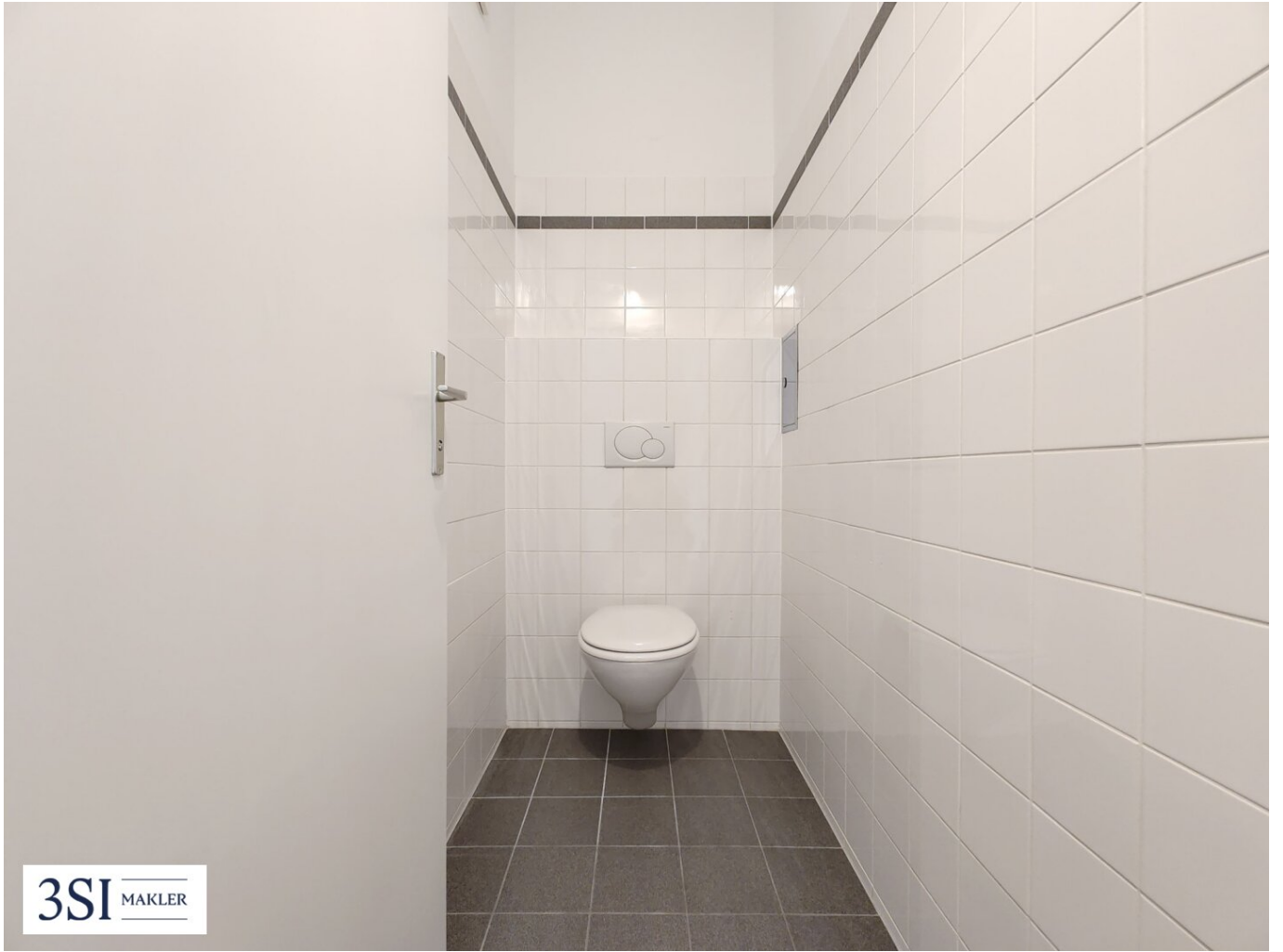
3SI MAKLER



3SI MAKLER





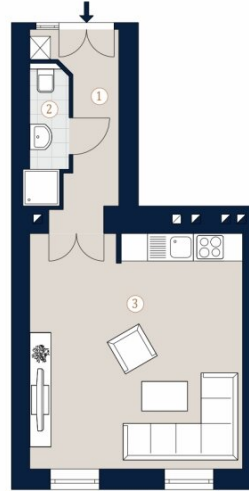


Schönbrunner Straße 22-24  
1050 Wien

Top 26 . House 22 . 3.OG

Wohnfläche 32,51 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Wohnküche



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100



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. Stichtische Maße sind Rohbau Maße.

## 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!**

## **Top 26 im 3. Stock**

**Die Wohnung wird aktuell sorgfältig saniert. Um Ihnen einen bestmöglichen Eindruck der Wohnung bieten zu können, handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung mit ähnlicher Ausstattung!**

Zum Verkauf gelangt eine schöne Altbauwohnung in einem gepflegten Stilaltbau in Top-Lage des 5. Bezirks, Nähe Schlossquadrat. Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, Helligkeit und einer hochwertigen Ausstattung. Sie verfügt über ca. 32,50m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

Die Wohnung wurde hochwertig saniert und mit folgenden Materialien ausgestattet:

- Eiche Vollholz -Parkettboden / Fischgrät Verlegung
- moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- hochwertige Sanitär- & Badausstattung von Villeroy & Boch und HansGrohe

- Großformat Feinsteinzeug der Marke L'Argilla
- Vollholz Kassettentüren

## **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. bzw. 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnungen/Einfamilienhäusern oder 3 Bruttomonatsmieten bei Büro-/Geschäftsräumen 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