

## Erdgeschoss Starterwohnung in Top Lage beim Mittersteig im Herzen von Margareten



**Objektnummer: 960/73303**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 118,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,68
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,67 €
<b>USt.:</b>	14,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Aschauer**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

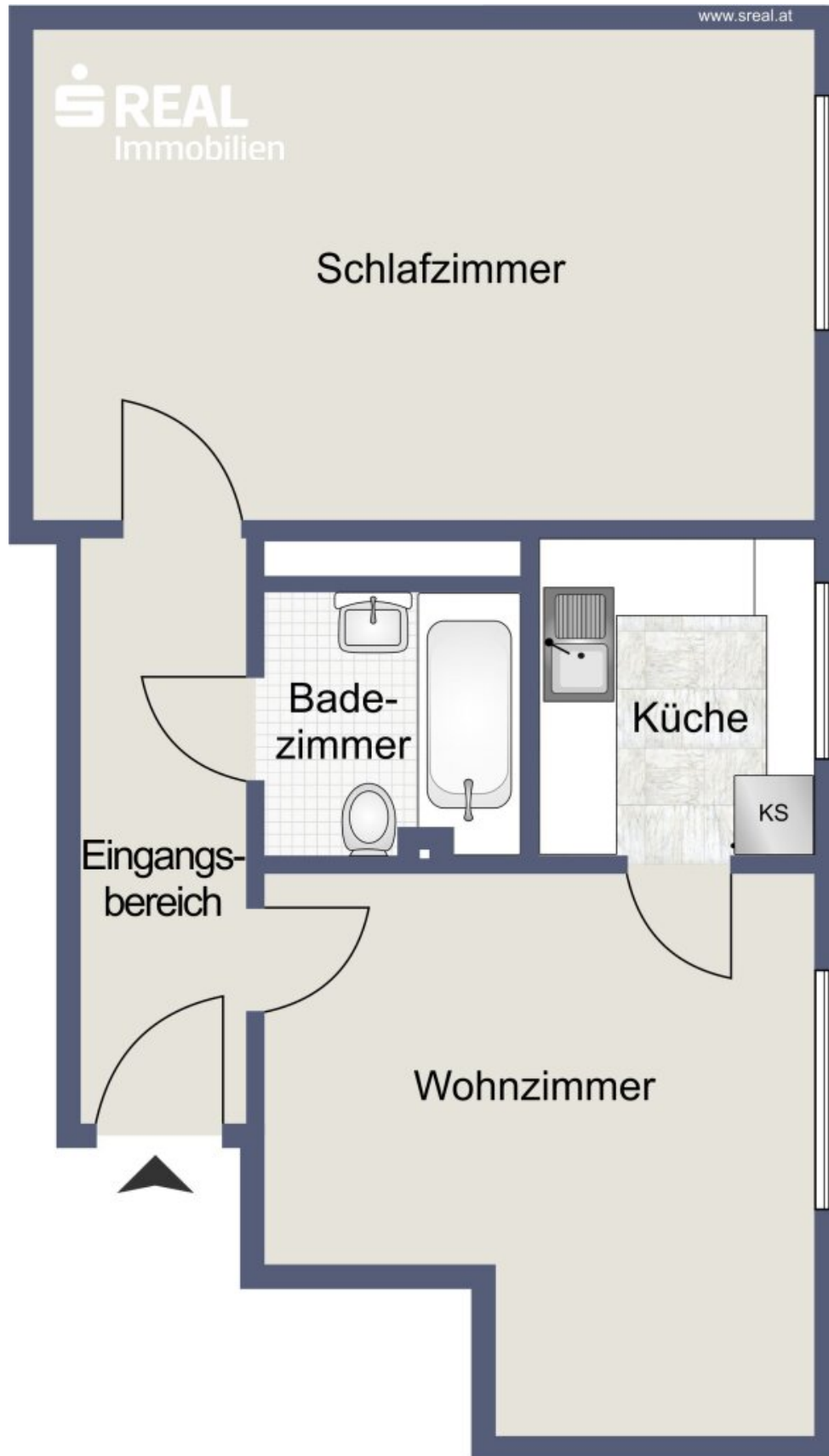
T +43 (0)5 0100 - 26346  
H +43 664 8388581



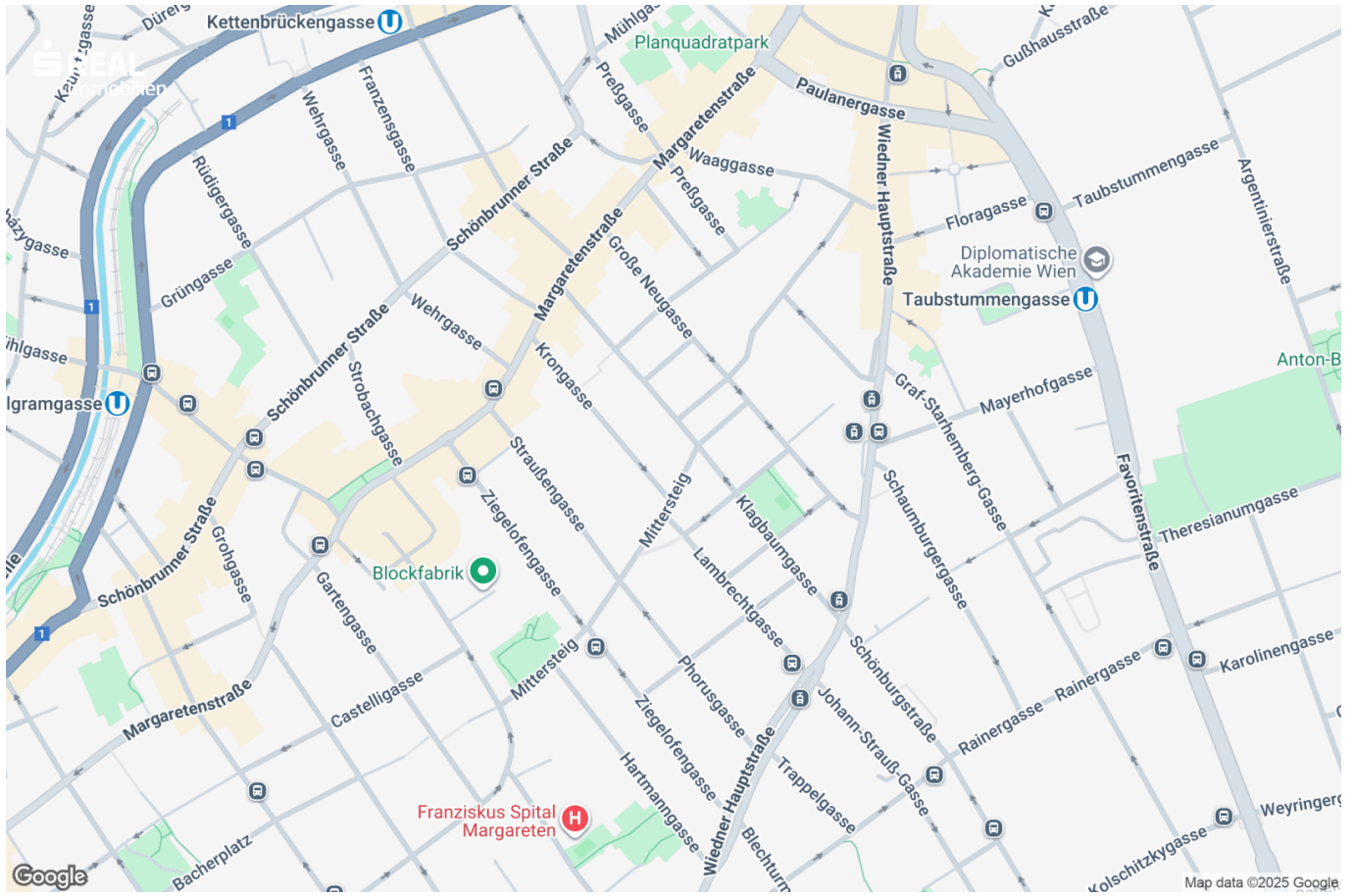








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim in zentraler, **besonders gefragter Gegend** im Herzen vom schönen Margareten? Dann sind Sie bei diesem seltenen Angebot in toller Lage unweit zahlreicher Hotspots absolut richtig. Kulinarische Highlights finden sich im Schlossquadrat oder dem Naschmarkt bei der nahegelegenen U-Bahn Station Pilgramgasse.

Die Lage spricht hier für sich - wenige Gehminuten zur U4, Bus und Straßenbahn in der Nähe der Haustüre, ein kurzer Spaziergang zum Einkaufbummel auf die Mariahilfer Straße - oder ab ins Grüne in die nahe gelegenen Parks.

### Eigentum statt teurer Miete!

Perfekt als **Starterwohnung** oder um die Studienzeit abseits einer WG zu verbringen geeignet, haben Sie hier die Möglichkeit **Eigentum in Top Lage** zu erwerben.

Die ca. 49 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im **Erdgeschoss (Straßenniveau)** eines im Jahr 1961 wiederaufgebautem Gebäude.

- Eingangsbereich
- moderne Küche mit E-Herd und Geschirrspüler (Backrohr nicht funktionstüchtig)
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Wohnzimmer ca. 15 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 21 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil

Geheizt wird mittels neuwertigen Gaskonvektoren. Die Wohnung wurde von den Eigentümer liebevoll gepflegt und in Schuss gehalten. Der schöne Parkettboden wurde abgeschliffen und neu versiegelt - Wände und Türen frisch ausgemalt und gestrichen.

Mittelfristig ist eine Fassadensanierung geplant um den heutigen Energieanforderungen zu

entsprechen - im Reparaturfond befinden sich aktuell ca. € 250.000,-.

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit für einen ersten Eindruck mittels unseren 3D Rundgangs.**

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3133065?accessKey=6860>

Sollten Sie an dieser **attraktiven** Wohnung Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die **relevanten Unterlagen** und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Für die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung können wir Ihnen die Sonderkondition bei RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen** anbieten.

**Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:**

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn<sup>2</sup> der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen.

**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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.