

**"MARGRET'S" - ruhige und charmante 1-Zimmer Wohnung  
im Herzen von Margareten! Nähe Naschmarkt und  
Schlossquadrat!**



**Objektnummer: 21509**  
**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:	33,62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	33,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 82,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	215.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Häring

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

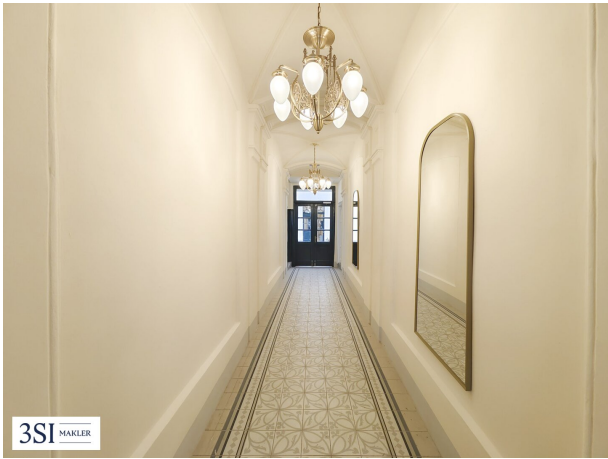
T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461



3SI MAKLER

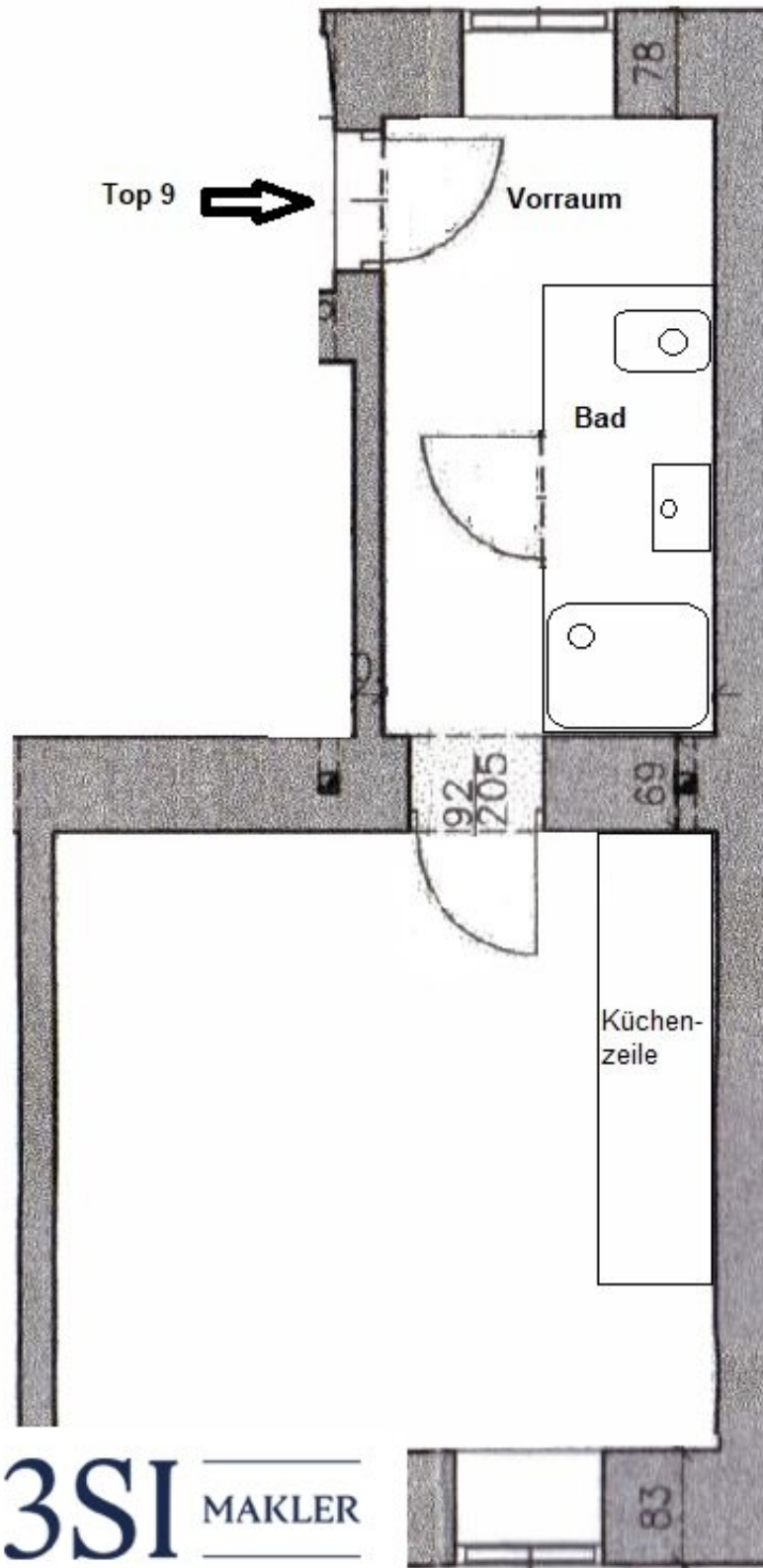


3SI MAKLER



3SI MAKLER





**3SI** MAKLER

## 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!**

**Altbaucharme auf kleinem Raum!**

Dieses gepflegte Single-Apartment befindet sich in einem wunderschönen Stilkaltbau in Top-Lage des 5. Bezirks. Die 1-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss des Hauses und ist absolut ruhig in zwei - zum Teil begrünte - Innenhöfe ausgerichtet. Ein kompaktes, sehr gut aufgeteiltes Apartment, welches trotz Erdgeschoss-Lage ausgesprochen hell ist und sich in einem gepflegten Zustand befindet. Perfekt für die, die eine stilvolle und praktische Wohnlösung suchen. Der begrünte Innenhof lädt mit Sitzbänken ein die Ruhe zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Klein, Fein, Mein!

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Toilette und Dusche
- Wohnzimmer
- Küche im Wohnzimmer mit Waschmaschinenanschluss

- Hohe Decken
- große Fenster für mehr Tageslicht

## **Haus und Umgebung**

Dieser schöne Stilaltbau wurde soeben teilsaniert und bietet ein wunderschönes Entrée, ein klassisches Stiegenhaus und einen charmanten Innenhof. Das Gebäude verfügt über ein ausgebauten Dachgeschoß, 3 Regelgeschoße, ein Erdgeschoß und ein Kellergeschoß.

Das Wohnprojekt befindet sich in sehr guter, beliebter und zentraler 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
- Großangebot an Lehreinrichtungen, Kindergarten etc.
- Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, als auch Apotheken, Shops und Restaurants
- auch der Naschmarkt ist fußläufig innerhalb von 15 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 Margaretenbad in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar

Der 5. Bezirk "Margareten" - speziell in dieser Lage - gehört zu den begehrtesten

Wohngegenden 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.

## **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