

## **Dachmansionette mit Terrasse und Taumblick nahe Schlossquadrat!**



**Objektnummer: 21753**  
**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:	70,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 82,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	560.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

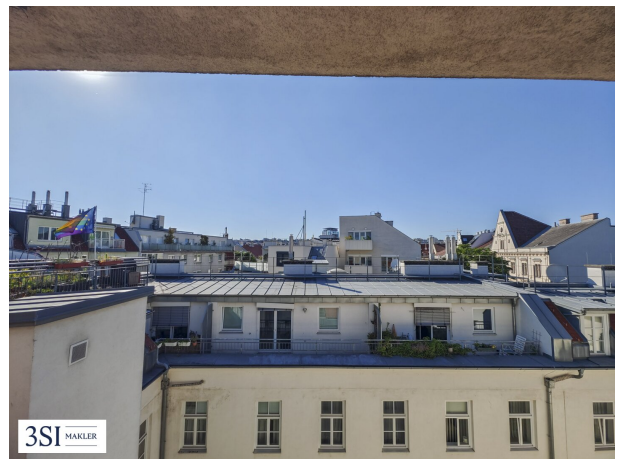
## Ihr Ansprechpartner



### Mario Häring

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

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





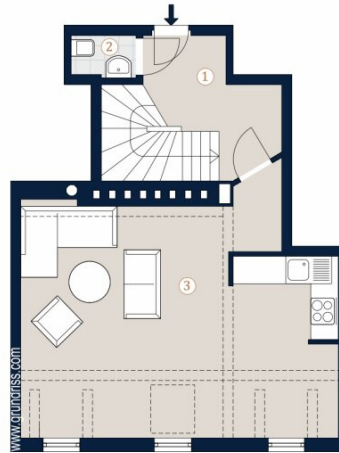


Schöbrunner Straße 24  
1050 Wien

Top 33 • Stiege 1 • DG

Wohnfläche 70,14 m<sup>2</sup>  
Terrasse 9,54 m<sup>2</sup>

1 Vorraum 10,05 m<sup>2</sup>  
2 WC 1,36 m<sup>2</sup>  
3 Wohnküche 34,33 m<sup>2</sup>



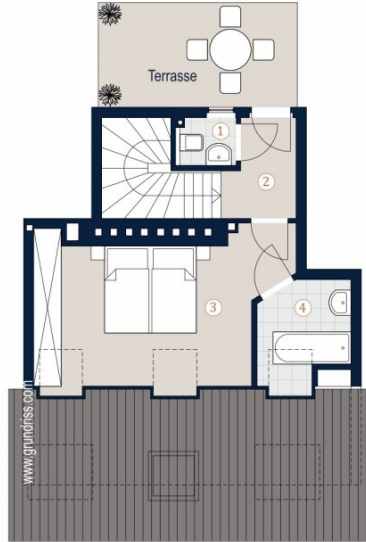
Bei Immobilien zu Hause.

Schöbrunner Straße 24  
1050 Wien

Top 33 • Stiege 1 • DG

Wohnfläche 70,14 m<sup>2</sup>  
Terrasse 9,54 m<sup>2</sup>

- 1 WC
- 2 Gang
- 3 Zimmer
- 4 Bad



Bei Immobilien zu Hause.

## 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 33 im Dachgeschoß**

Diese moderne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in 1050 Wien bietet Ihnen auf ca. 70m<sup>2</sup> nicht nur einen luxuriösen Wohnstandard, sondern auch eine attraktive Lage mit sehr guter Anbindung an das Wiener Stadtleben. Die Wohnung befindet sich in einem Top-Zustand und besticht durch die moderne und hochwertige Ausstattung. Der edle Eicheparkettboden sorgt für eine warme Atmosphäre in den Wohnräumen, das großzügige Bad ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und verfügt über eine moderne Dusche. Der schöne Ausblick über die Dächer Wiens und der komfortable Zugang zur Terrasse machen diese Wohnung zu einem besonderen Wohnjuwel. Ideal für Paare und Singles, die eine außergewöhnliche Immobilie suchen.

Die Wohnräume sind Richtung Süd-Ost, die Terrasse in den Innenhof Richtung Nord-West ausgerichtet.

## **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 Lehranstalten, 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 mit dem 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.. 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