

## **Wohnen über den Dächern: Traumhafte Dachgeschoß-Maisonette nahe dem Schlossquadrat**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21811**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße 22-24
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,38 m²
Nutzfläche:	104,73 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 82,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	780.000,00 €
Provisionsangabe:	

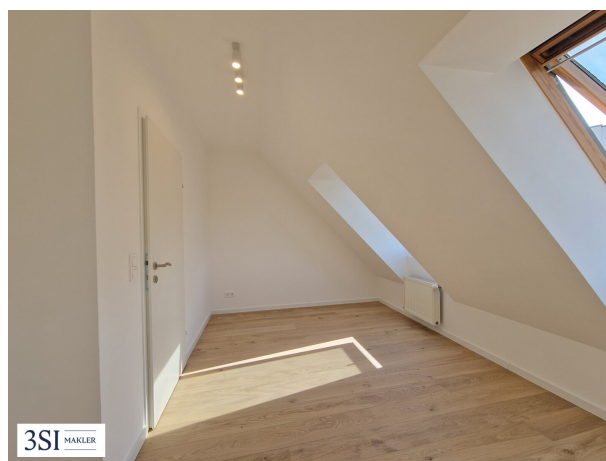
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

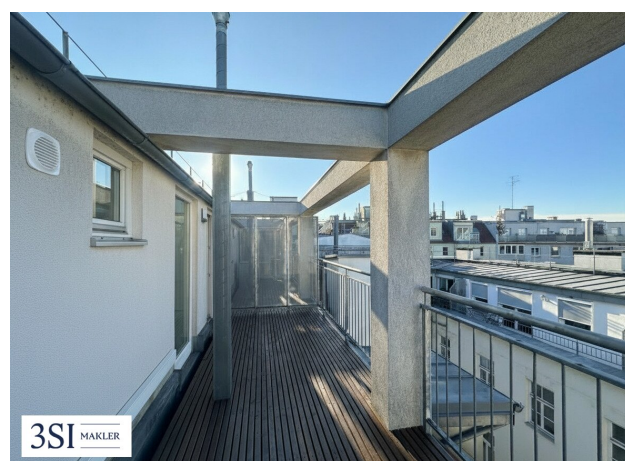
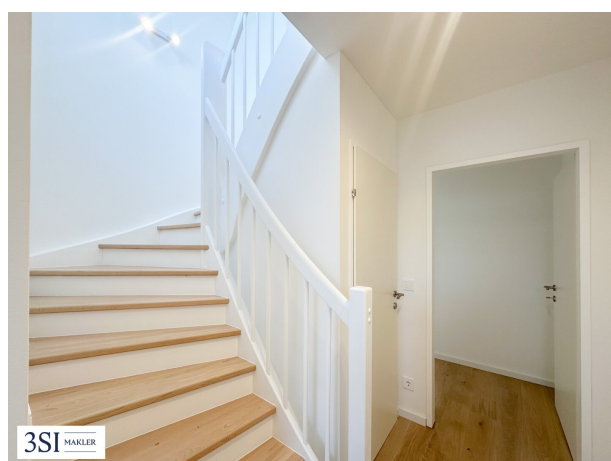


**Petra Krapfenbauer**

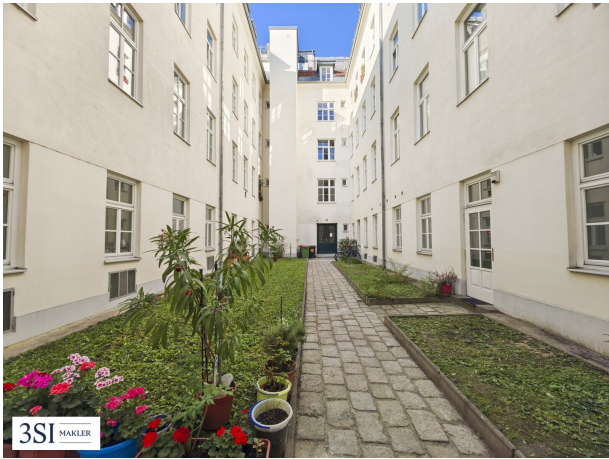
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









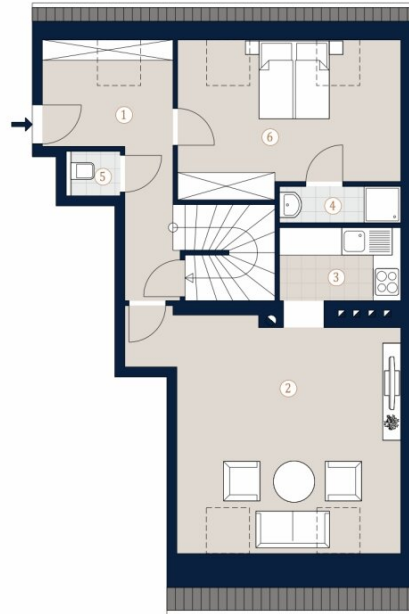


Schönbrunner Straße 22-24  
1050 Vienna

Top 34 • House 24 • 1st floor

Wohnfläche 90,38 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Küche
- 4 DU
- 5 WC
- 6 Zimmer



A4 M 1:100



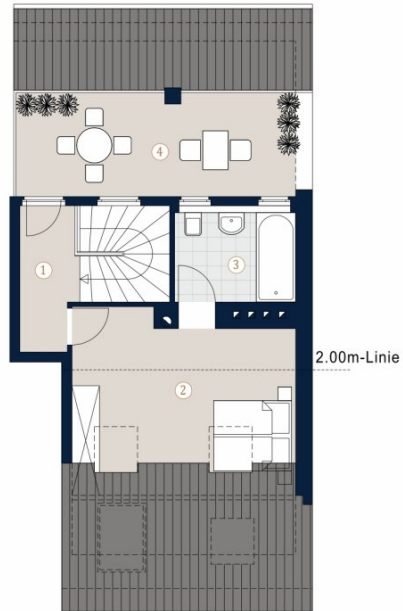
Bei Immobilien zu Hause.

Schönbrunner Straße 22-24  
1050 Vienna

Top 34 • House 24 • 1st floor

Wohnfläche 90,38 m<sup>2</sup>  
Terrasse 14,35 m<sup>2</sup>

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



A4 M 1:100



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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 Rohbaumaße.



## Objektbeschreibung

### **"MARGRET'S - Wohngenuss im Herzen von Margareten! Nähe Naschmarkt und Schlossquadrat!"**

In diesem sehr gepflegtem Stilaltbau in toller City Lage stehen mehrere Wohnungen zum Verkauf. Einige sind in einem sehr gepflegten Zustand und sofort beziehbar, andere Wohnungen wurden generalsaniert und stehen in wenigen Wochen als Erstbezug zur Verfügung. Die Einheiten haben zwischen 1 und 2 Zimmern, die Größen belaufen sich zwischen 33m<sup>2</sup> und 78m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Dachgeschoss-Wohnungen haben alle Terrassen.

## 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 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.

## **Top 34 im Dachgeschoß**

Diese charmante Dachgeschoßwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Das Dachgeschoß wurde im Jahr 2001 ausgebaut und kürzlich oberflächlich saniert, sodass sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der einladend wirkt und ausreichend Platz bietet. Ein ruhiges Zimmer mit kleinem Badezimmer, hofseitig ausgerichtet, eignet sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und ist mit einer optisch abgetrennten Küche verbunden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Über eine stillvolle Treppe gelangt man in das obere Geschoss, wo sich ein weiteres Zimmer mit Badezimmer inklusive Badewanne und WC befindet. Von hier aus erreichen Sie auch die Terrasse, die zum Entspannen einlädt und besonders in den Abendstunden mit wundervoller Sonne begeistert.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt eine Klimaanlage in allen Zimmern, die auch an warmen Tagen ein angenehmes Raumklima garantiert.

Diese Dachgeschoßwohnung vereint Ruhe, Komfort und urbane Lebensqualität – ein Zuhause zum Wohlfühlen.

## **Haus und Umgebung**

Dieser charmante Stilaltbau wurde kürzlich teilsaniert und besticht durch ein repräsentatives Entrée, ein klassisches Stiegenhaus sowie einen idyllischen Innenhof. Das Gebäude umfasst ein ausgebautes Dachgeschoß, drei Regelgeschoße, ein Erdgeschoß sowie ein Kellergeschoß und vereint damit historischen Charakter mit zeitgemäßer Substanz.

Der 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten zählt – insbesondere in dieser Lage – zu den gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die unmittelbare Nähe zum Naschmarkt und zum Schlossquadrat garantiert eine erstklassige Infrastruktur, ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie zahlreiche Designerboutiquen und trendige Lokale, die zum Flanieren und Verweilen einladen. Nicht ohne Grund gilt diese Gegend als eine der beliebtesten Adressen Wiens.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U4 sowie mehrere Buslinien befinden

sich praktisch vor der Haustüre und ermöglichen eine rasche und komfortable Anbindung an die Wiener Innenstadt.

## **Nebenkosten**

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.

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