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



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_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,38 m²
Nutzfläche:	104,73 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

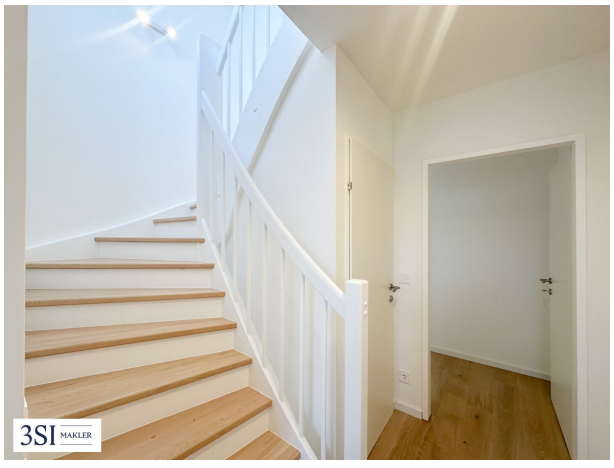
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien



















3SI IMMO GROUP

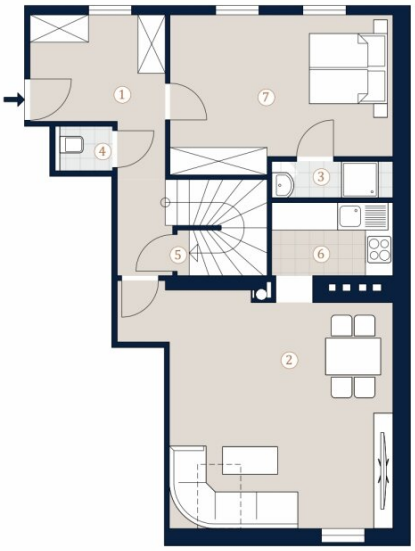
Schönbrunner Straße 24

1050 Wien

Top 34 • DG

Wohnfläche	90,38 m²
Terrasse	14,35 m²

1 Vorraum
2 Wohnbereich
3 Badezimmer
4 WC
5 Abstellraum
6 Küche
7 Zimmer 2



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

3SI IMMO GROUP

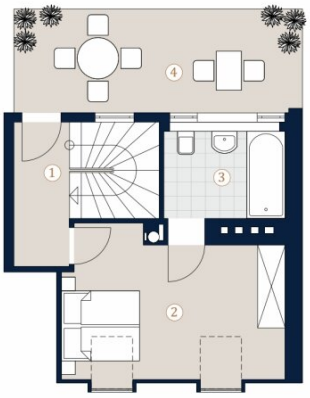
Schönbrunner Straße 24

1050 Wien

Top 34 • DG

Wohnfläche	90,38 m²
Terrasse	14,35 m²

1 Gang
2 Zimmer
3 Badezimmer mit WC
4 Terrasse



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

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 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.

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!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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