

**Bestlage Margareten! Bis Juni 2027 befristet vermietete  
3-Zimmer-Altbau-Wohnung in Ruhelage**



**Objektnummer: 3945**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	67,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.753,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,89 €
<b>Heizkosten:</b>	22,85 €
<b>USt.:</b>	17,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

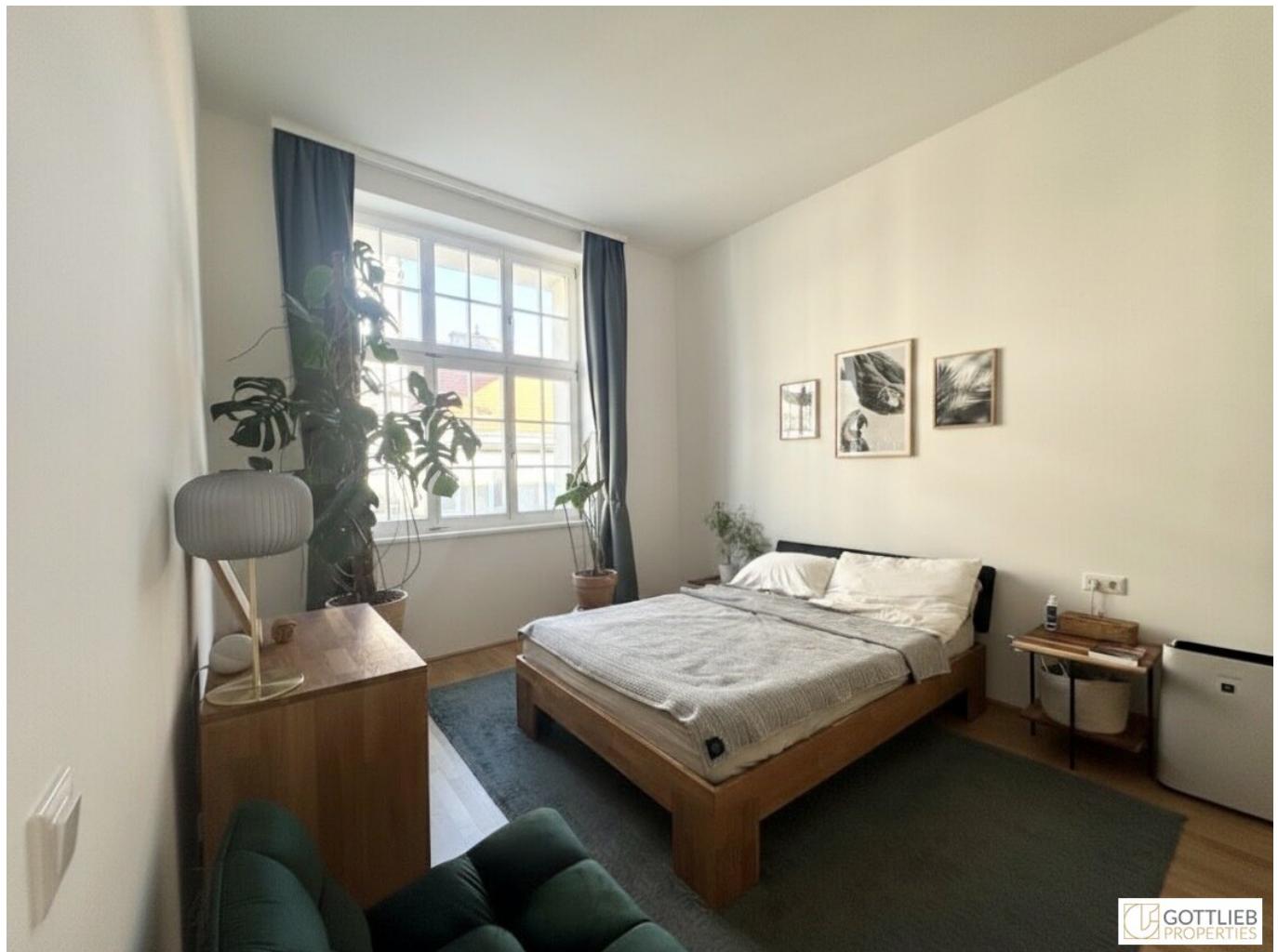
## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



GOTTLIEB  
PROPERTIES







GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES





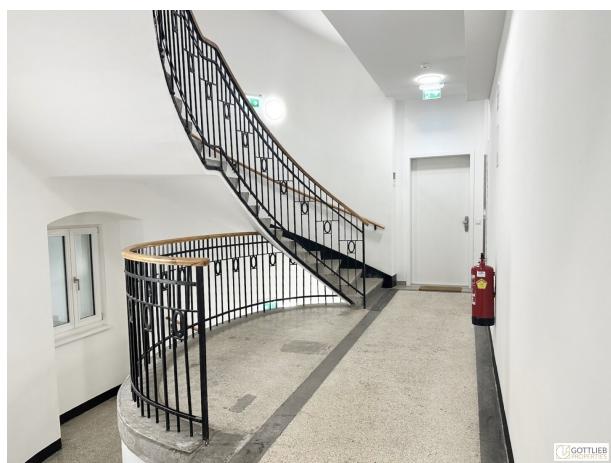
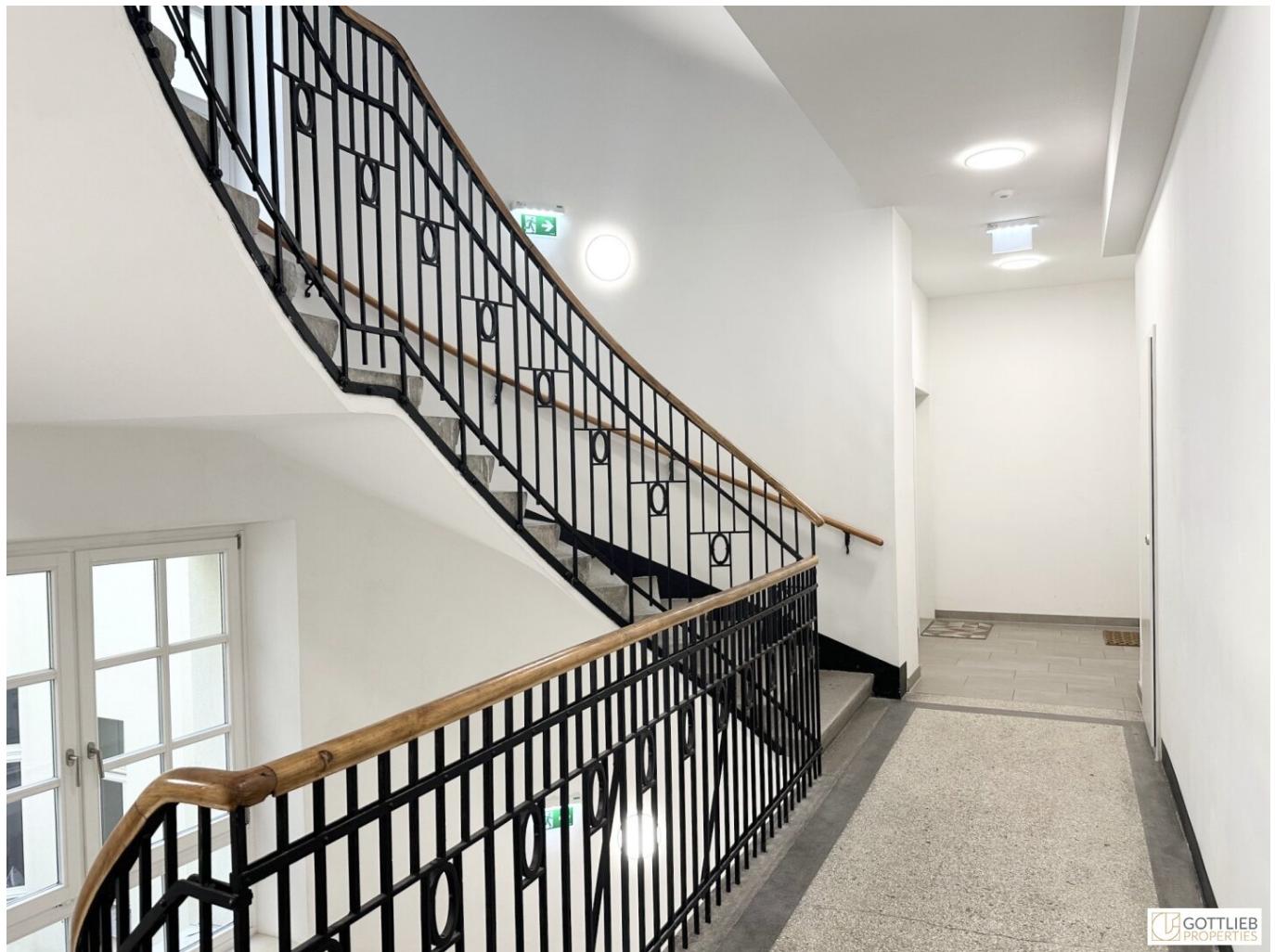
GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES





GOTTLIEB  
PROPERTIES



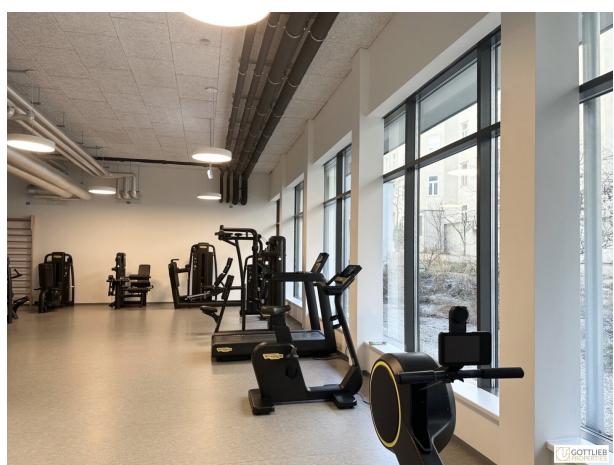
GOTTLIEB



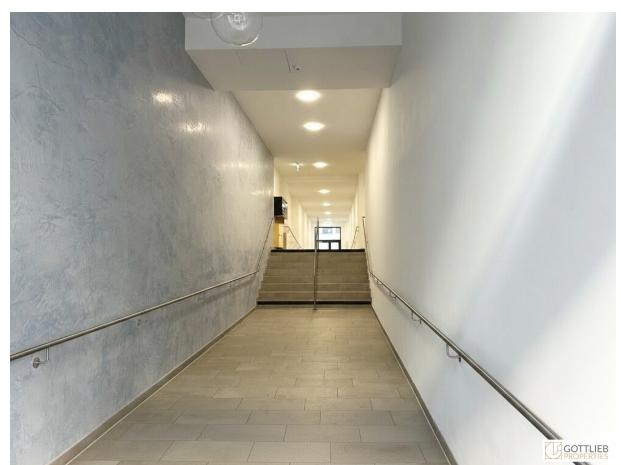
GOTTLIEB



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



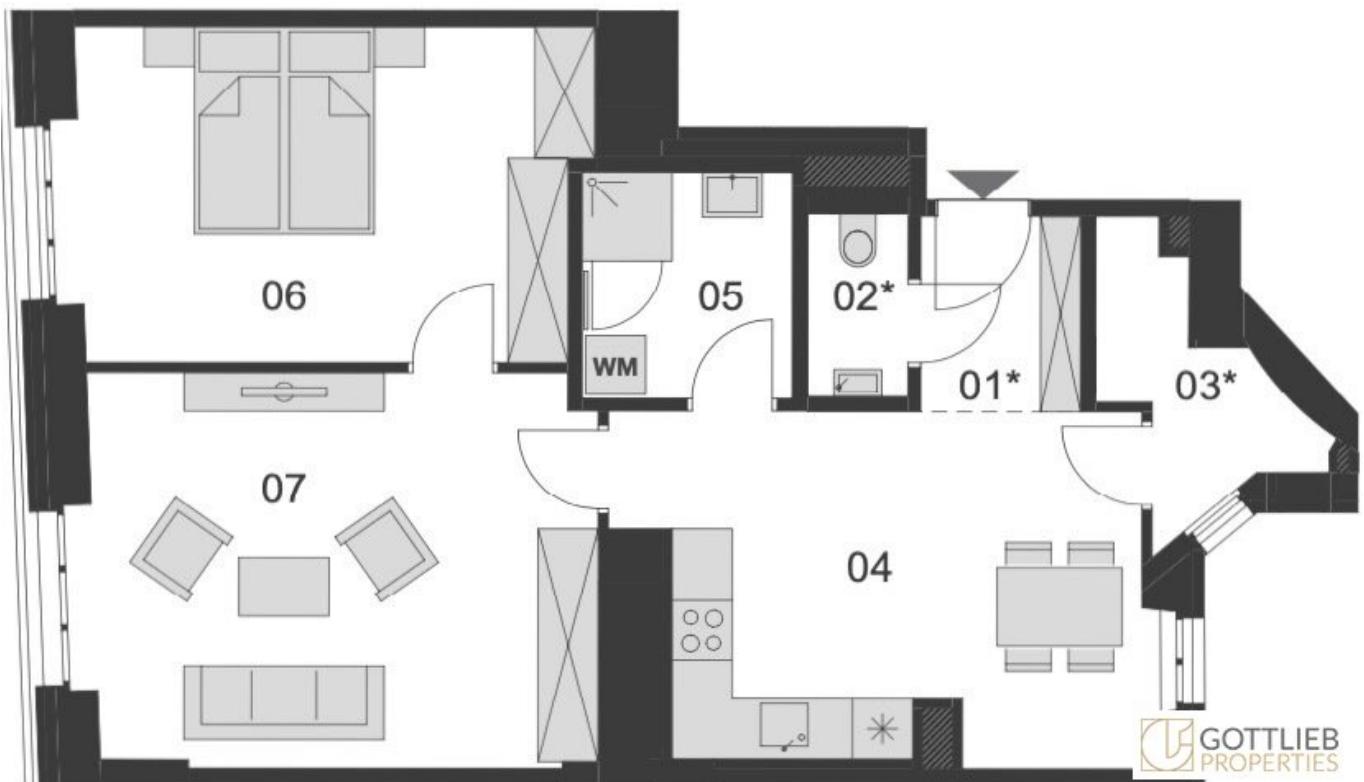
 GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



## Objektbeschreibung

In einem im Jahre 1914 errichteten und im Jahre 2020 generalsanierten und umgebauten Gebäude einer ehemaligen Wirkwarenfabrik gelangt eine ca. 67,71 m<sup>2</sup> große, gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung zum sofortigen Verkauf.

Man betritt diese Wohnung über einen Vorraum und gelangt unmittelbar in die helle offene Wohnküche mit Zugang zum Abstellraum sowie zur separaten Toilette. Vom Wohn-Ess-Bereich erreicht man das gemütliche Wohnzimmer und das Schlafzimmer sowie das geräumige Duschbad.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- + dritter Liftstock
- + barrierefreier Rampenzugang vom Innenhof
- + ca. 67,71 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- + ca. 17,18 m<sup>2</sup> Wohnküche
- + ca. 20,01 m<sup>2</sup> Wohnzimmer
- + ca. 16,93 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- + ca. 4,83 m<sup>2</sup> Duschbad
- + ca. 3,17 m<sup>2</sup> Vorraum
- + ca. 3,74 m<sup>2</sup> Abstellraum
- + ca. 1,85 m<sup>2</sup> Toilette

## Ausstattung

- + Personenlift
- + Weitzer Parkett, matt, lackiert

- + Feinsteinzeug in den Nassräumen
- + originale, restaurierte Kastenfenster aus Holz mit Zweifachverglasung, straßenseitig
- + Außenliegender Sonnenschutz, hofseitig
- + voll ausgestattete Küche komplett mit Geräten
- + Waschtisch der Marke Geberit mit Unterbauschrank sowie Spiegeloberschrank
- + Armaturen der Firma Kludi
- + Walk-In Dusche mit Hartglastüre
- + Waschmaschinen-Anschluss im Duschbad
- + Handtuchwärmer
- + Geberit Wand-Tiefspüler-WC
- + Handwaschbecken der Marke Geberit in der Toilette
- + Abluft-Ventilatoren in den Nassräumen
- + Heizung und Kühlung durch eine Change Over Lösung der Fußbodenheizung
- + Sicherheitstüre
- + Kleinkinderspielplatz
- + Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellraum
- + Fahrradabstellplätze im Innenhof
- + Fitnessraum mit Umkleiden, Duschen und Toiletten
- + exklusives und behagliches Ambiente

## **Infrastruktur**

- + U-Bahn-Linien U1 und U4

- + geplante Verlängerung der U-Bahn-Linie U2
- + Autobus-Linien 12A, 13A, 14A und 59A
- + Straßenbahn-Linien 1, 6, 18 und 62
- + Badner-Bahn
- + R3, REX1, REX2
- + Wien Hauptbahnhof

Die West- als auch die Südautobahn sind verkehrstechnisch sehr gut zu erreichen.

## Lage

Der fünfte Wiener Gemeindebezirk Margareten liegt südlich der Wiener Innenstadt mit einer sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung. Aufgrund seiner zentralen Lage florierte der Bezirk in den letzten Jahren immer mehr zu einer äußerst beliebten Wohngegend sowie zu einem kreativen Künstlerviertel mit charmantem Lokalkolorit und ist dadurch auch Heimat zahlreicher kultureller Institutionen geworden.

Sämtliche Restaurants, Cafe?s, Bars, das Film-Casino, das Theater Scala sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe. Die Margareten- sowie die Reinprechtsdorfer Straße, der Spezialitätenmarkt am Margaretenplatz und der nahegelegene Naschmarkt laden zum Verweilen, Flanieren und Einkaufen ein.

## Sonstiges

**Die Wohnung eignet sich ausgezeichnet als Anlage- bzw. Vorsorgewohnung - Kaufpreis plus 20% Umsatzsteuer auf Anfrage.**

Wir weisen im Sinne der Offenlegungspflichten darauf hin, dass die Fotos teilweise mit Hilfe von KI generiert wurden.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap