

**Helle 1,5-Zimmer-Altbauwohnung mit 3 m Raumhöhe –  
sofort verfügbar**



**Objektnummer: 830**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	34,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 113,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	134.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.849,20 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



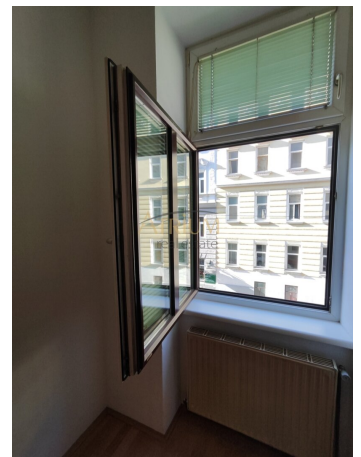
### Branka Kojic

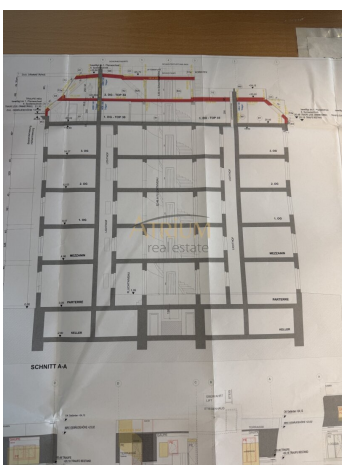
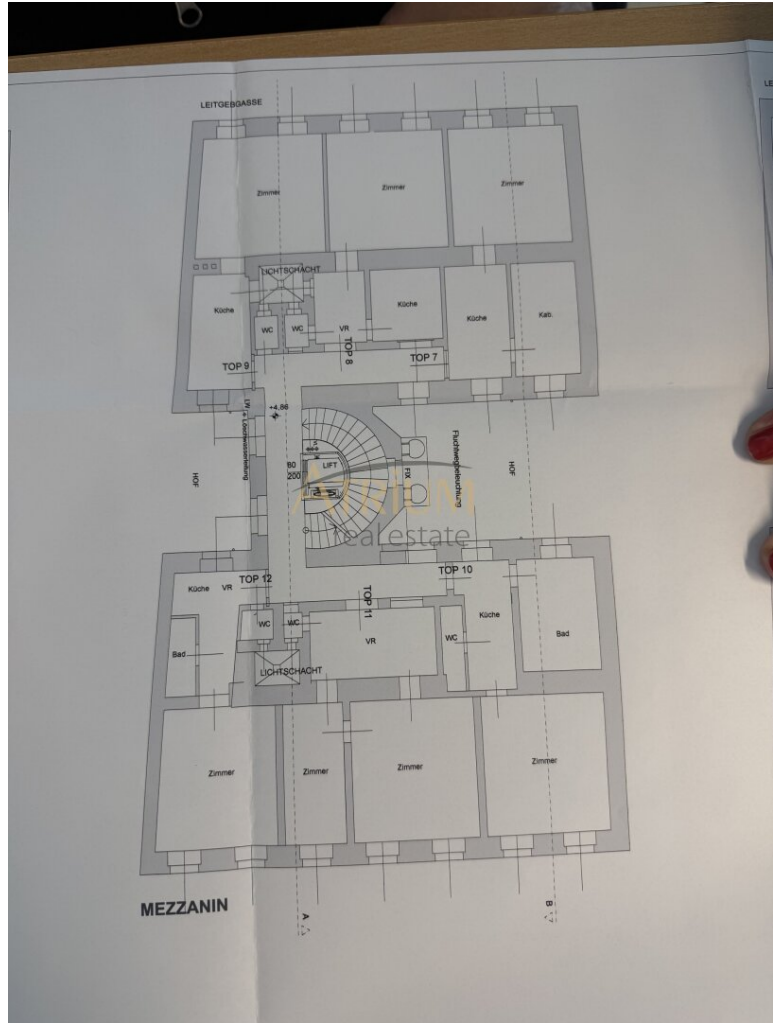
Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

T +43 1 391 22 30  
H +43 667 880 8555

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur





## Objektbeschreibung

### 1,5-Zimmer-Altbauwohnung mit separater Küche – 34,58 m<sup>2</sup>

Diese **Altbauwohnung mit typischem Altbaucharakter** im ersten Liftstock besticht durch die **Raumhöhe von ca. 3 m**, die ein großzügiges Wohngefühl vermittelt.

- **Wohnfläche:** 34,58 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 1,5 (Wohnzimmer + separates Schlafzimmer)
- **Küche:** teilmöbliert mit Gasherd und Fenster
- **Badezimmer:** Dusche integriert, optional adaptierbar
- **Böden:** Parkett, Fliesen, Linoleum
- **Heizung:** Zentralheizung Gas / Boiler Warmwasser

### Highlights:

- Eigenes Kellerabteil
- Neue Steigleitungen und Innenlift
- Gemeinschafts-Waschraum
- Reparaturrücklage: 17.931,64 € (Stand 29.03.2026)

Ideal für Käufer, die **klassische Altbauwohnungen mit hoher Raumhöhe, klarer Struktur und Entwicklungspotenzial** suchen.

Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Frau Kojic unter Tel. Nr.: [+43 667 880 8555](tel:+436678808555) gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: [branka@atrium-real.at](mailto:branka@atrium-real.at)

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht!

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap