

**LICHT, LUFT & LEBENSQUALITÄT –  
4-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA IN RUHIGER  
STADTLAGE (1050) ZU KAUFEN!**



IMMO GITH

**Objektnummer: 338618756**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,41
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.023,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,40 €
<b>USt.:</b>	28,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7

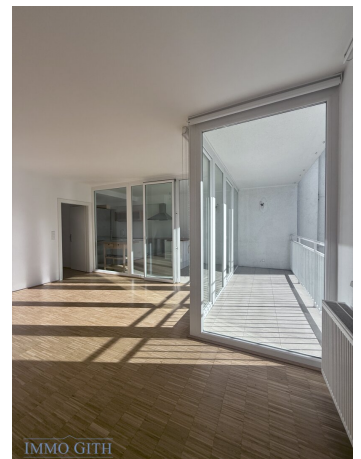
2380 Perchtoldsdorf

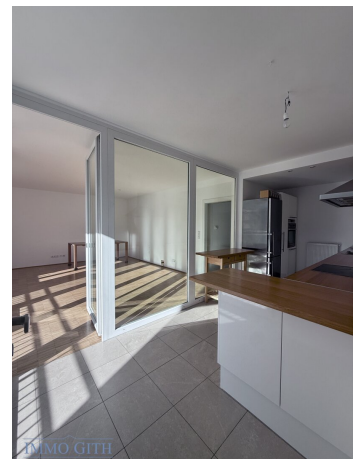
T +436769381429

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

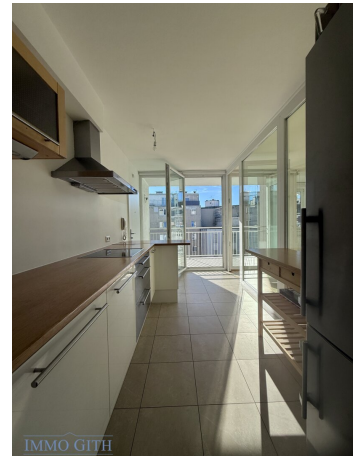
termin zur



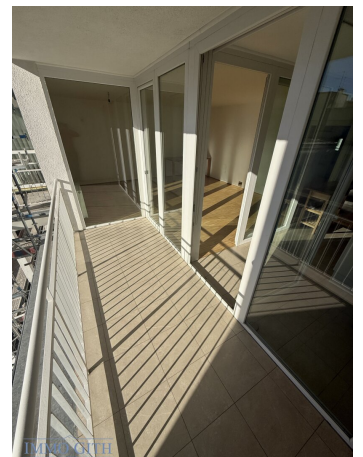














IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH

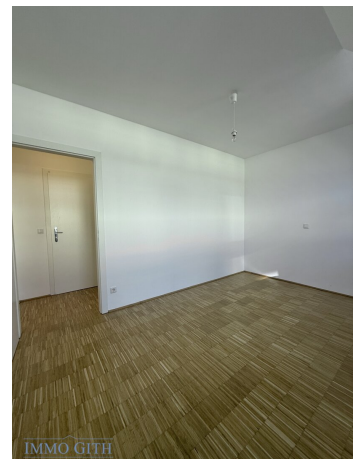


IMMO GITH



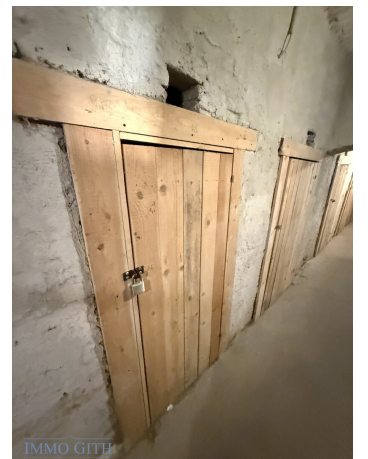
IMMO GITH





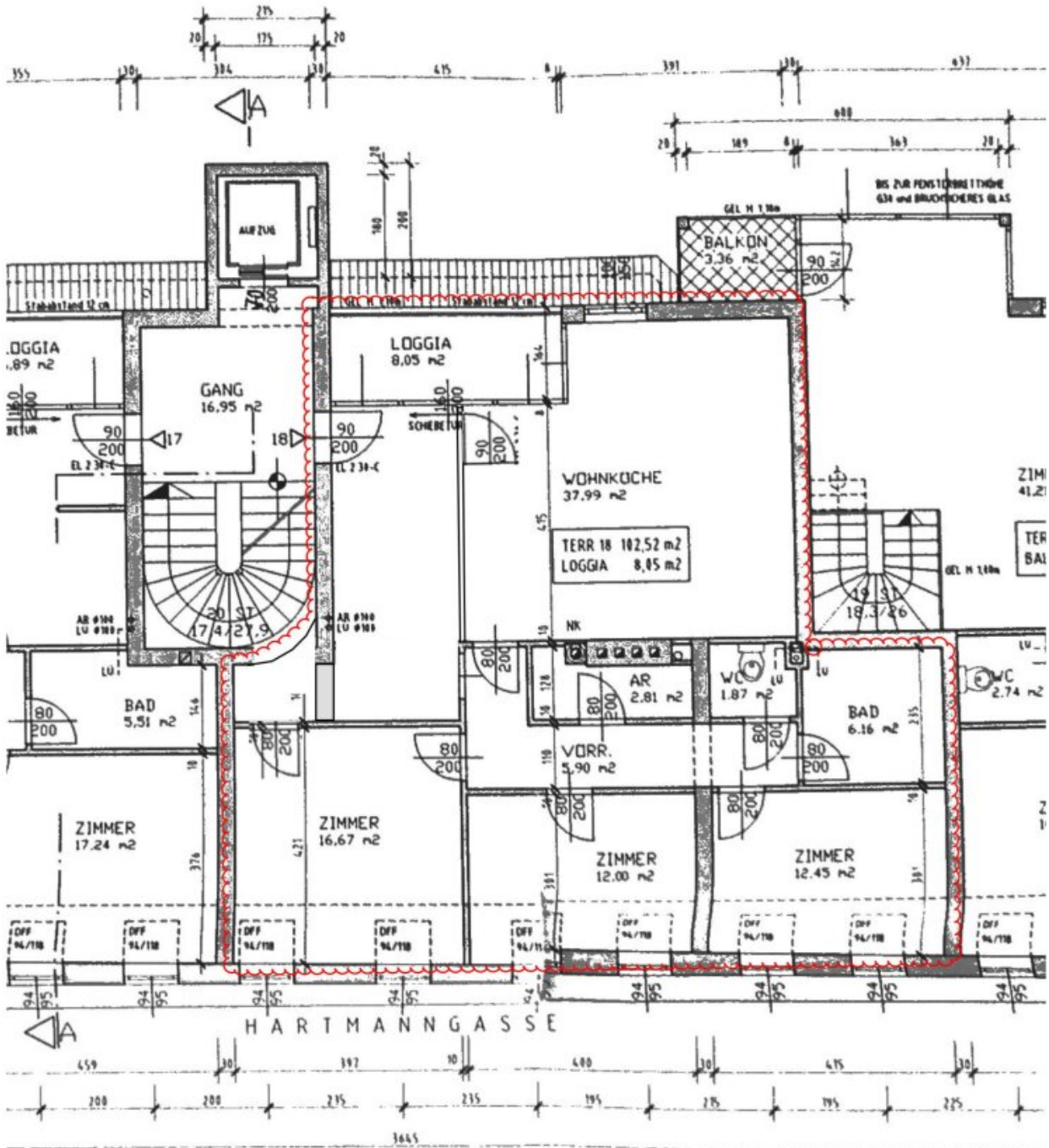








# 1. DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### LICHT, LUFT & LEBENSQUALITÄT – 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA IN RUHIGER STADTLAGE (1050) ZU KAUFEN!

Diese Wohnung im ersten Dachgeschoss eines gepflegten Hauses in Wien-Margareten vereint Licht, Raum und Stil auf beeindruckende Weise.

Auf rund **103 m<sup>2</sup> Wohnfläche** entsteht ein großzügiges, modernes Wohngefühl mit der Helligkeit und Atmosphäre einer klassischen Dachgeschosswohnung – **hell, offen und behaglich zugleich**.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige **Wohnküche**, die sich stilvoll zum Wohnzimmer öffnet. Bei Bedarf lässt sie sich durch Glasfronten abtrennen – ideal für flexibles Wohnen. Von hier aus gelangt man auf die ca. **8 m<sup>2</sup> große Loggia**, die ruhig zum Innenhof ausgerichtet ist – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Drei zentral begehbare Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das Badezimmer verfügt über **Badewanne und Dusche**, das separate WC über ein Handwaschbecken. Ein **begehbare Kleiderschrank**, ein **Abstellraum** sowie ein **Kellerabteil im Gewölbekeller** sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Hochwertige Materialien wie **Eiche-Vollholzparkett**, eine **vollausgestattete Markenküche** und ein **Waschmaschinenanschluss** bieten modernen Wohnkomfort. Der **Lift wurde 2023 erneuert**, im Haus steht außerdem ein **Fahrradraum** zur Verfügung.

Ein **eigener Stellplatz im Innenhof** sorgt für bequemes und sicheres Parken direkt beim Haus – ein echtes Plus in Wien.

### HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 8 m<sup>2</sup> Loggia
- Erstes Dachgeschoss – hell, offen, mit Dachgeschoss-Charakter
- Ost-West-Ausrichtung mit viel Tageslicht
- Großzügige Wohnküche mit Glasfronten – offen oder abtrennbar
- Terrassenzugang von Küche und Wohnzimmer

- Drei zentral begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Begehbare Kleiderschrank / Garderobe
- Abstellraum + Kellerabteil im Gewölbekeller
- Eiche-Vollholzparkett, Markenküche, Waschmaschinenanschluss
- Lift (Erneuerung 2023)
- Fahrradraum im Haus
- **Eigener Stellplatz im Innenhof**

## LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße in zentraler Lage im 5. Bezirk – urban gelegen und dennoch angenehm entspannt. Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Station **Johann-Strauß-Gasse** mit den Straßenbahnlinien **1** und **62** sowie der **Badner Bahn (WLB)** – mit direkter Verbindung Richtung Oper/Karlsplatz bzw. weiter nach Baden. Zusätzlich ist die Buslinie **13A** (Haltestelle **Leibnizgasse**) rasch erreichbar und bietet eine praktische Verbindung u. a. zum **Hauptbahnhof** sowie Richtung **Pilgramgasse (U4)**. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie Nahversorger befinden sich im Umfeld; der Naschmarkt, das Schlossquadrat und der Margaretenplatz sind ebenfalls gut erreichbar – ebenso kurze Wege in die Innenstadt und nach Schloss Schönbrunn.

## KOSTEN

- **Kaufpreis: € 595.000,-**
- **Stellplatz im Freien: € 25.000,-**
- **Vermittlungshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt**

**Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme.**

**Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)**

*IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap