

## **Gründerzeitjuwel in Margareten – Raum für Ihre Geschichte!**



**Objektnummer: 5585/198**

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A  
brand of MPIV GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stauraczgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1893
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,05 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 156,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	136,24 €
USt.:	15,37 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



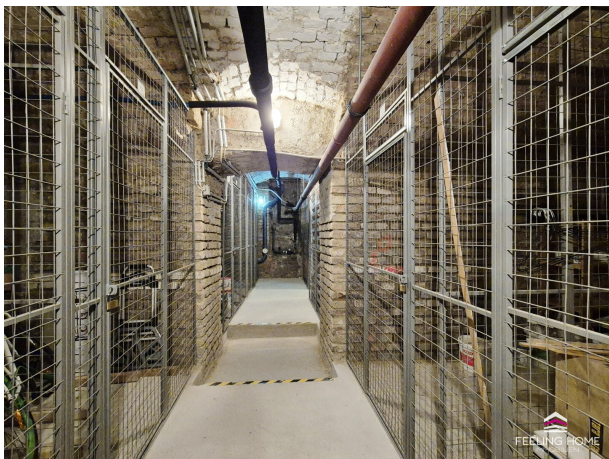
**Helene Christiani**

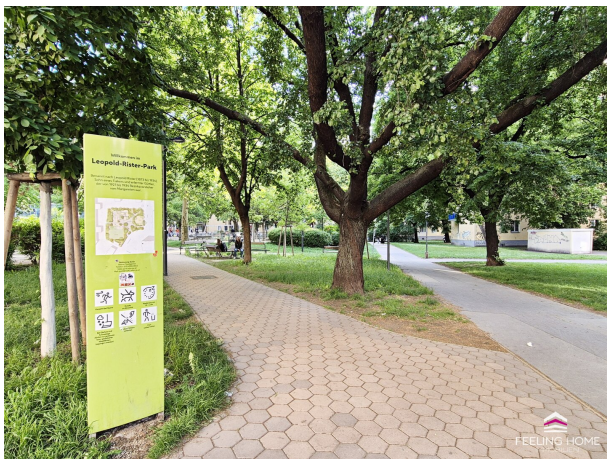
FEELING HOME IMMOBILIEN  
Margaretenstraße 153 / 12

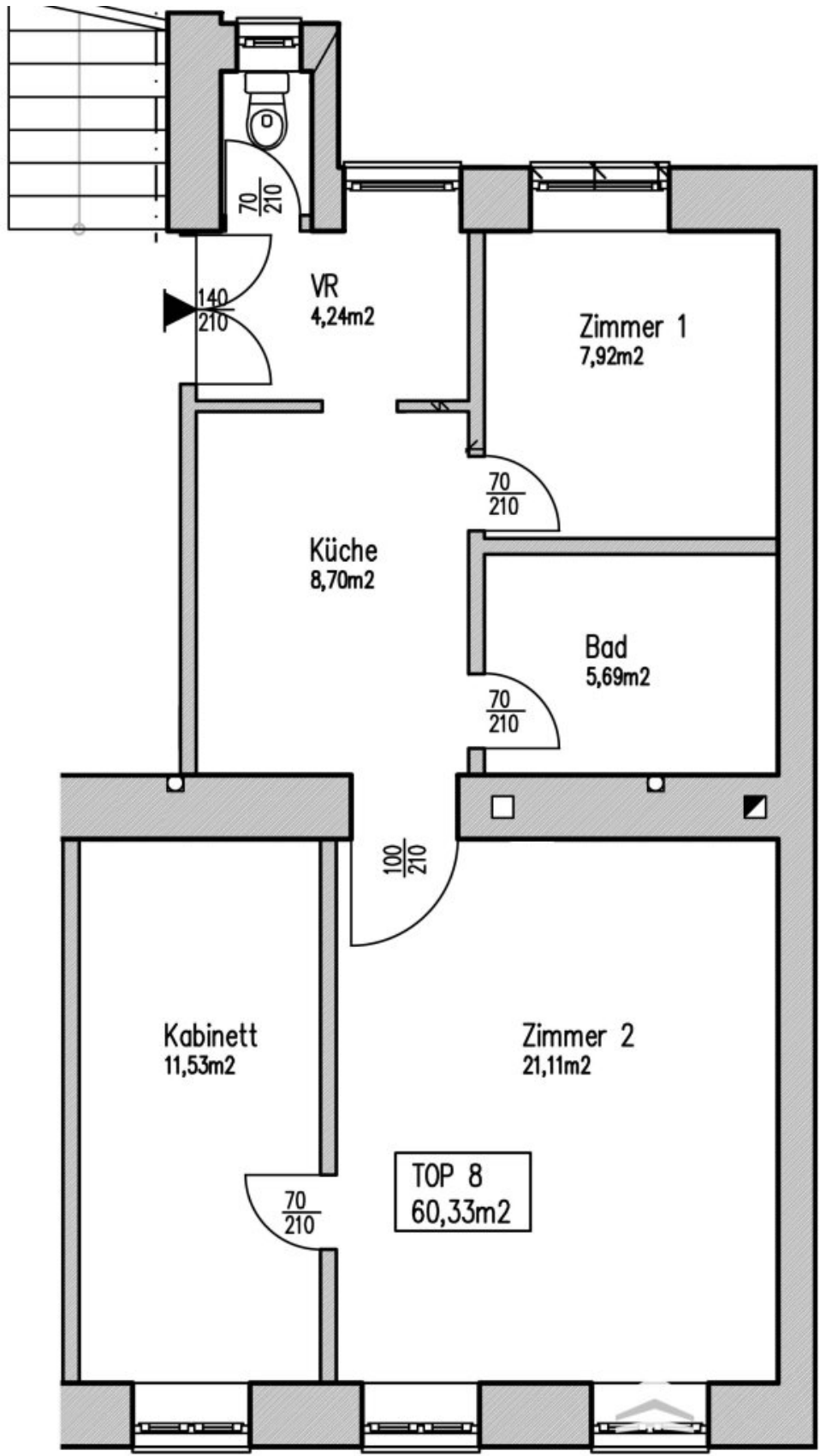












## Objektbeschreibung

### **WILLKOMMEN IN IHRER WOHNUNG VOLLER GESCHICHTE UND MÖGLICHKEITEN!**

Dieses bezaubernde Jahrhundertwendehaus aus der Zeit vor 1900 trägt die Seele Wiens in jedem Stein. Die Wohnung im zweiten Stock bietet Ihnen ca. 60,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit drei Zimmern. Ein echtes Raumwunder mit hohen Decken, klassischen Altbautüren in Weiß und dem unverwechselbaren Charme einer Wiener Gründerzeitwohnung.

Mit Blick auf den ruhigen Hof lädt das hofseitig ausgerichtete Schlafzimmer zum Entspannen ein. Die Raumaufteilung bietet Ihnen viel Gestaltungsspielraum: Ein weiteres Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer zugänglich, und der separate Vorraum sorgt für eine angenehme Raumtrennung.

Das Haus verfügt über einen Lift (eingebaut ca. 2014, Zugang bis Halbstock) und wurde durch einen Dachgeschossausbau 2013 aufgewertet. Ein eigener Kellerabteil sowie die Möglichkeit, einen Stellplatz im Innenhof anzumieten, runden das Angebot ab.

### **WARUM DIESE WOHNUNG IHR HERZSTÜCK WERDEN KANN**

Altbauwohnungen wie diese sind in Wien rar und begehrt. Sie kaufen nicht nur Quadratmeter – Sie kaufen Geschichte, Charakter und die Freiheit, Ihren persönlichen Stil zu verwirklichen. Ob frisch renoviert als modernes Stadtpartment oder behutsam restauriert im Original-Look: Diese Wohnung lässt Ihren Gestaltungsideen freien Lauf.

### **AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS**

- Altbaucharm
- Hofseitiges Schlafzimmer
- Garagenstellplätze im Innenhof

### **HARD FACTS**

- Gasetagenheizung
- Neue Junkers Therme (Herbst 2025)
- Kunststofffenster, 2-fach verglast (2001)

## **INFRASTRUKTUR**

Der 5. Bezirk punktet mit allem, was das tägliche Leben angenehm macht: Supermärkte (Eurospar, Etsan, Billa), Bäckereien, Drogerien, Trafik, Bank, Post, Apotheken und Ärzte sind in unmittelbarer Gehweite. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Parks laden zum Genießen ein, das typische Wiener Grätzl-Feeling ist hier täglich spürbar.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- Lokalbahn Matzleinsdorfer Platz in ca. 260 m Gehdistanz
- Straßenbahnlinien 1, 18, 6 Matzleinsdorfer Platz in ca. 260 m Gehdistanz
- Autobus-Linie 14A Scalagasse in ca. 70 m Gehdistanz
- Autobus-Linie 12A Jahngasse in ca. 130 m Gehdistanz
- U-Bahn U1 Hauptbahnhof in ca. 1,42 km
- Hauptbahnhof in ca. 1,42 km
- Bauvorhaben U5 Matzleinsdorfer Platz

## **SONSTIGES**

Diese Wohnung bietet echtes Gestaltungspotenzial für alle, die ihre eigene Vision verwirklichen möchten. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser schönen Altbau Wohnung mit Potential begeistern!

## KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Nutzen Sie noch die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde bis EUR 500.000,-- KP) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis nur noch 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap