

## Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien in attraktiver Lage von Margareten



Loggia Wohnung 1050 Wien

**Objektnummer: 1662/3143**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	102,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	113,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 47,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,26 €
<b>Heizkosten:</b>	128,20 €
<b>USt.:</b>	39,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

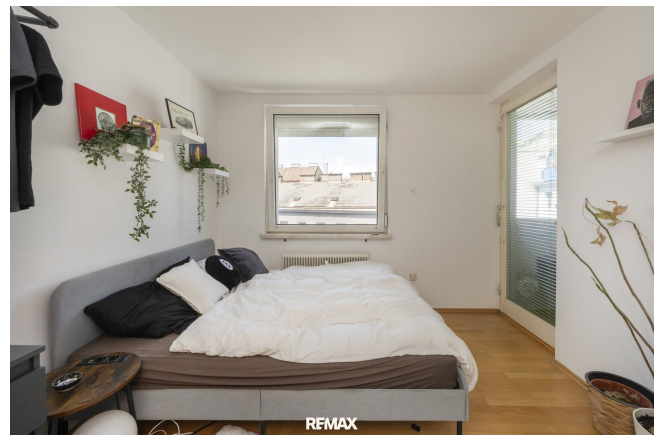
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



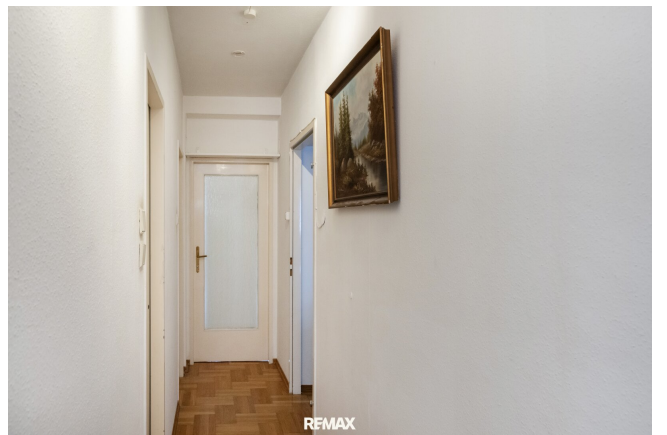
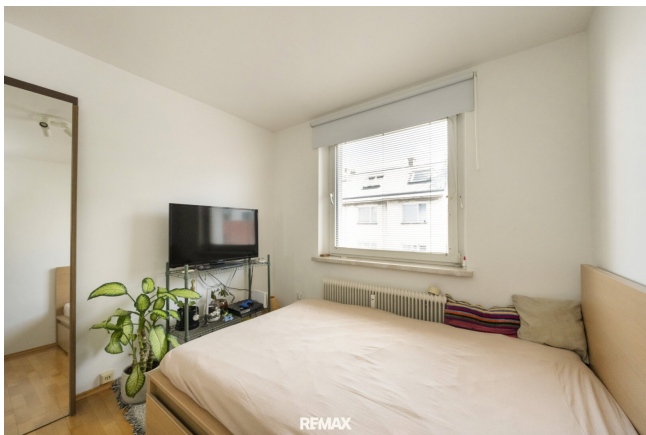
**Martin Meindl**

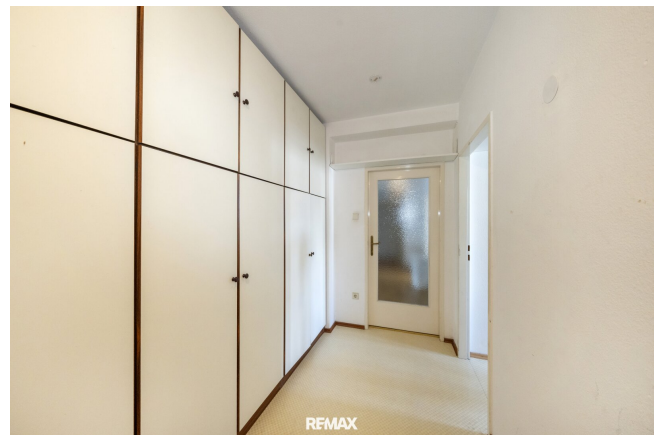
REMAX 4You  
Hernalser Hauptstraße 39

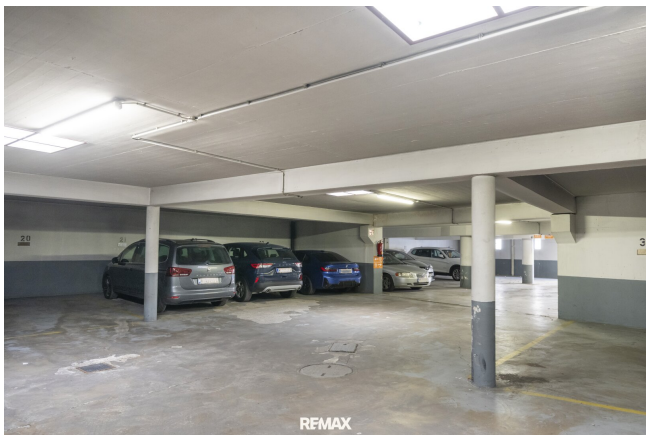


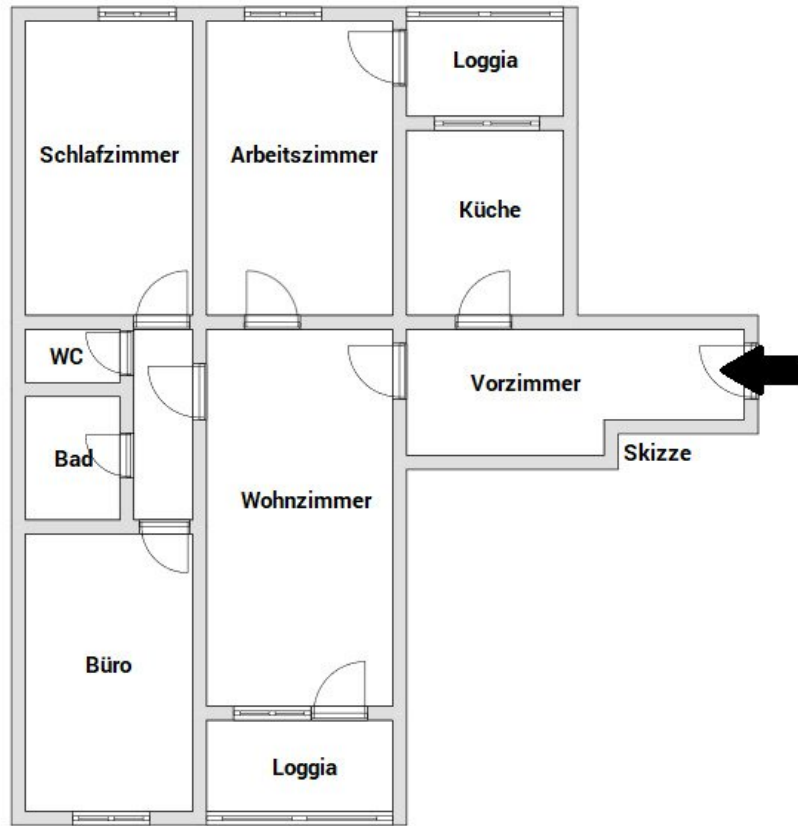












REMAX



## Objektbeschreibung

Diese großzügige Eigentumswohnung im 6. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage vereint eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine hervorragende Lage im Herzen des 5. Wiener Gemeindebezirks.

Auf rund 102,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie vier vielseitig nutzbare Zimmer, zwei verglaste Loggien sowie ein komfortables Wohnambiente mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Anleger, die auf eine nachhaltig gefragte Wohnlage setzen.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Freiflächen mit insgesamt über 11 m<sup>2</sup> Loggiafläche, die zusätzlichen Wohnkomfort schaffen und zum Verweilen einladen.

Die Wohnung ist derzeit bis 01.09.2026 vermietet und bietet somit auch für Investoren eine interessante Perspektive. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen die Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit langfristigem Wertpotenzial.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das bestehende Mietverhältnis endet am 01.09.2026.

### Highlights der Wohnung

- Wohnfläche ca. 102,40 m<sup>2</sup>
- 4 helle und vielseitig nutzbare Zimmer
- Zwei verglaste Loggien mit ca. 7,50 m<sup>2</sup> und ca. 3,60 m<sup>2</sup>
- Durchdachter und funktionaler Grundriss
- Moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Helle Wohnräume mit angenehmem Tageslichteinfall

- Personenlift vorhanden
- WG-geeignet
- Fernwärme für Heizung und Warmwasser
- Gepflegte Wohnhausanlage

## **Das Gebäude**

Die Wohnhausanlage wurde 1073 errichtet und laufend instand gehalten. In den vergangenen Jahren wurden bereits wesentliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Fassade, der Heizungsanlage sowie des Lifts.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels Fernwärme und gewährleisten eine komfortable sowie energieeffiziente Versorgung.

Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Zusätzlich können Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in der Emil-Kralik-Gasse im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten – einer Wohngegend, die sich in den letzten Jahren zu einer der gefragtesten urbanen Lagen Wiens entwickelt hat.

Die Kombination aus zentraler Lage, ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort besonders attraktiv. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten prägen das lebendige Umfeld und verleihen dem Grätzl seinen besonderen Charme. Der beliebte Margaretenplatz, das Schlossquadrat sowie die Reinprechtsdorfer Straße mit ihren vielfältigen Gastronomie- und Freizeitangeboten befinden sich in der Nähe.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahn-Stationen der Linien U4 und U3 sind rasch erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu allen wichtigen Verkehrsknotenpunkten der Stadt.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in bequemer Gehdistanz:

- Supermärkte und Nahversorger
- Bäckereien und Fachgeschäfte
- Ärzte und Apotheken
- Schulen und Kindergärten
- Fitness- und Freizeiteinrichtungen
- Zahlreiche Cafés und Restaurants

Auch Erholungssuchende kommen auf ihre Kosten: Der nahegelegene Bruno-Kreisky-Park sowie weitere Grünflächen in der Umgebung bieten Raum für Sport, Entspannung und Freizeitaktivitäten.

Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

#### **ANFRAGEN:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

#### **NEBENKOSTEN:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Die Vertragserrichtung ist an die Kanzlei Dr. Klaus Schimik gebunden. Die Vertragserrichtungskosten betragen 1% + 20% USt. + Barauslagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

### **Finanzierung & Beratung**

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Projekts – mit erfahrenen Partnern, attraktiven Konditionen und individueller Beratung für eine unkomplizierte und sichere Abwicklung.

**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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap