

## **Dachgeschoss-Traum mit XXL-Terrasse in Wiens begehrter Lifestyle-Lage**



**Objektnummer: 22258**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße 22-24
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	110,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 82,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	520.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

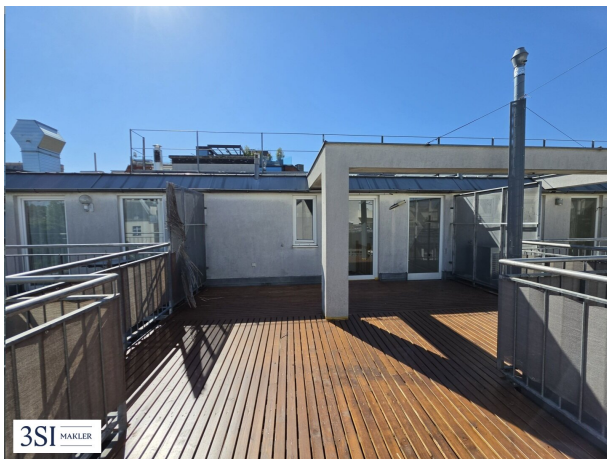
## Ihr Ansprechpartner

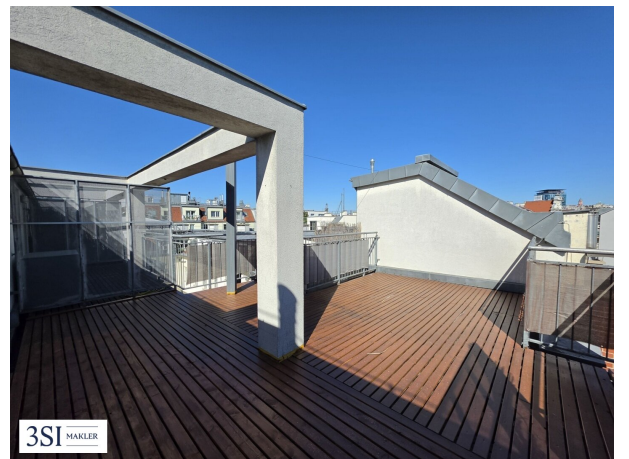
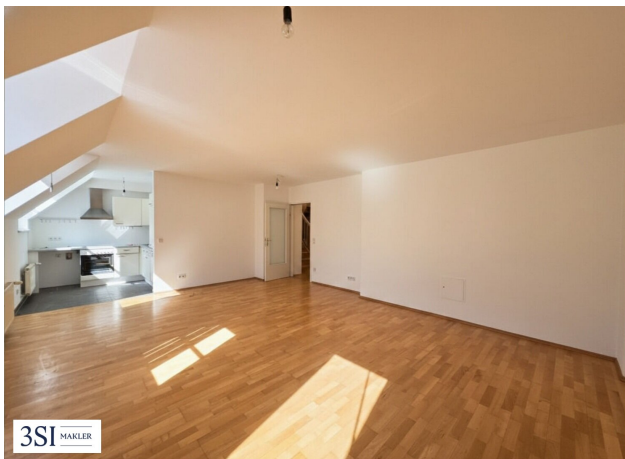
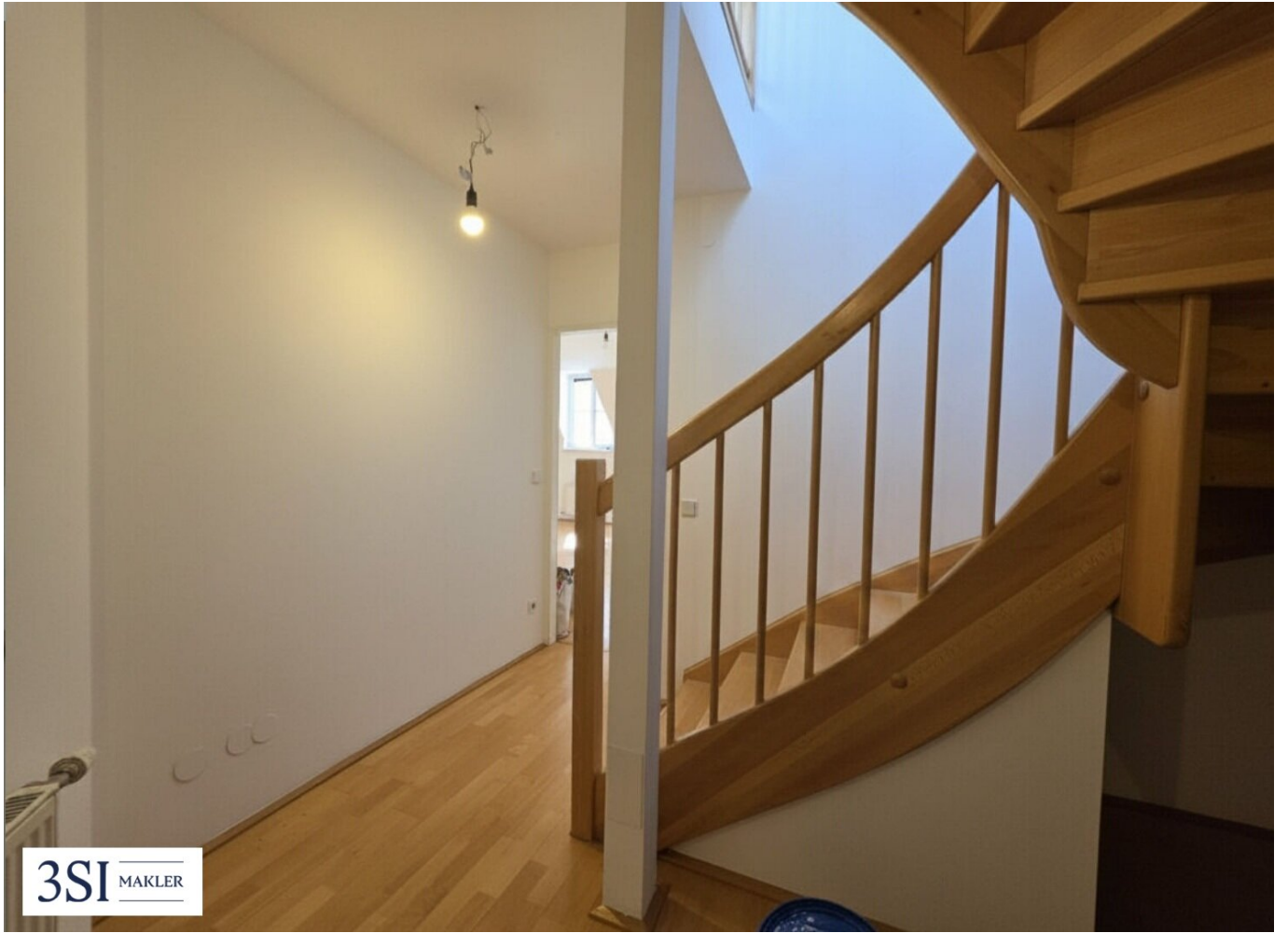


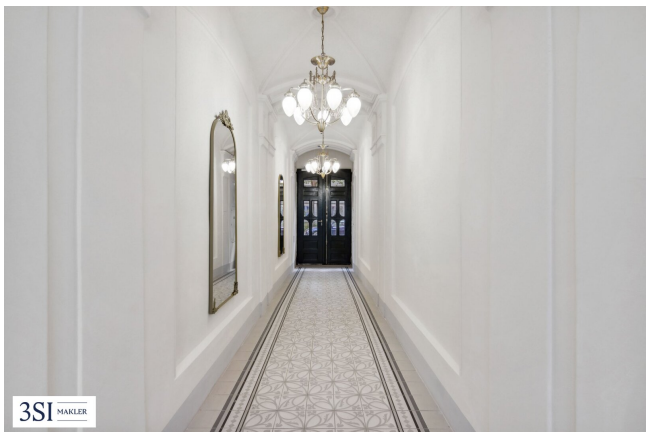
**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







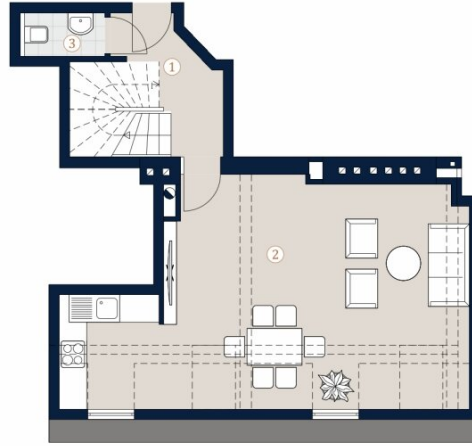


Schönbrunner Strabe 22-24  
1050 Wien

Top 34 • Haus 22

Wohnfläche 73,93 m<sup>2</sup>  
Terrasse 36,34 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Küche
- 3 WC



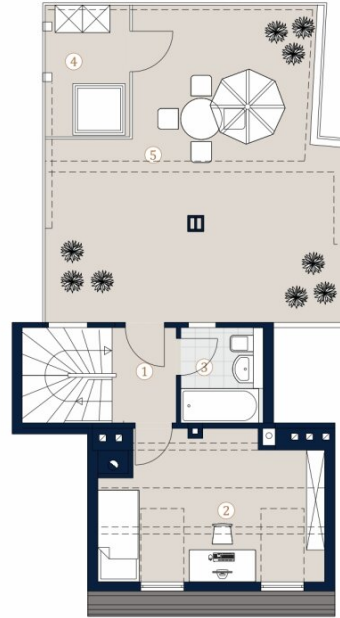
Bei Immobilien zu Hause.

Schönbrunner Strabe 22-24  
1050 Wien

Top 34 • Haus 22

Wohnfläche 73,93 m<sup>2</sup>  
Terrasse 36,34 m<sup>2</sup>

- 1 Gang
- 2 Zimmer 1
- 3 Bad
- 4 Zimmer 2
- 5 Terrasse



Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

### **"MARGRET'S - Wohngenuss im Herzen von Margareten! Nähe Naschmarkt und Schlossquadrat!**

Dieses äußerst gepflegte Stilaltbauobjekt in hervorragender innerstädtischer Lage bietet mehrere attraktive Wohneinheiten zum Verkauf. Die Wohnungen präsentieren sich teilweise in einem sehr guten Zustand und sind sofort bezugsfertig, während andere Einheiten umfassend generalsaniert wurden.

Die Dachgeschosswohnungen überzeugen zudem durch großzügige Terrassen, die zusätzlichen Freiraum im urbanen Umfeld schaffen.

Bei zwei der angebotenen Dachgeschosswohnungen handelt es sich um unbefristet vermietete Einheiten, welche eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen bieten.

## Umgebung

Das Wohnprojekt befindet sich in Top-Lage des 5. Bezirks, Nahe dem Schlossquadrat und zahlreichen öffentlichen Anbindungen:

- unmittelbare Nähe zur U-Bahn Station Pilgramgasse, sowie Autobuslinien 12A, 13A, 14A und 59A
- schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, als auch Apotheken, Shops und Restaurants
- Der Naschmarkt ist fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Lage bietet somit die perfekte Balance zwischen Großstadtflair und Naherholungsgebiet.
- für Sport- und Schwimmbegeisterte ist das John-Harris Fitness-Center, bzw. das Margartenbad in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar

Der 5. Bezirk "Margareten" - speziell in dieser Lage - gehört zu den begehrtesten Wohngebieten Wiens. Ausgezeichnete Infrastruktur, perfekte Verkehrsanbindung und Lifestyle zeichnen das Gebiet um den Naschmarkt und das Schlossquadrat aus. Viele multikulturelle Gastronomieangebote, Designerboutiquen sowie trendige Lokale und Geschäfte laden zum Flanieren und Shoppen ein. Nicht umsonst zählt die Region um den Naschmarkt zu einer der "Lieblingsadressen" in Wien.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **Top 34 im Dachgeschoß**

Diese attraktive Dachgeschoss-Maisonette vereint urbanes Wohnen mit einem außergewöhnlichen Freiraumangebot und schafft durch ihre durchdachte Raumaufteilung eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, ca. 36,4 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse, von der aus sich ein beeindruckender Blick über die Dächer Wiens eröffnet.

Auf der unteren Wohnebene empfängt Sie ein einladender Vorraum mit Treppenaufgang in das Obergeschoss. Der großzügig gestaltete Wohnbereich mit offener Küche bietet viel Platz für individuelle Wohnkonzepte und kann bei Bedarf leicht vom Wohnraum abgetrennt werden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC.

Im Obergeschoss befindet sich ein weiterer Vorraum mit direktem Zugang zur weitläufigen Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Darüber hinaus stehen ein ruhig gelegenes Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein zusätzliches separates WC zur Verfügung.

„Ein Zuhause mit besonderem Charme und einzigartigem Freiraum über den Dächern Wiens.“

## **Haus und Umgebung**

Dieser charmante Stilaltbau wurde kürzlich teilsaniert und besticht durch ein repräsentatives Entrée, ein klassisches Stiegenhaus sowie einen idyllischen Innenhof. Das Gebäude umfasst ein ausgebauten Dachgeschoß, drei Regelgeschoße, ein Erdgeschoß sowie ein Kellergeschoß und vereint damit historischen Charakter mit zeitgemäßer Substanz.

Der 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten zählt – insbesondere in dieser Lage – zu den gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die unmittelbare Nähe zum Naschmarkt und zum Schlossquadrat garantiert eine erstklassige Infrastruktur, ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie zahlreiche Designerboutiquen und trendige Lokale, die zum Flanieren und Verweilen einladen. Nicht ohne Grund gilt diese Gegend als eine der beliebtesten Adressen Wiens.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U4 sowie mehrere Buslinien befinden sich praktisch vor der Haustüre und ermöglichen eine rasche und komfortable Anbindung an die Wiener Innenstadt.

## **Nebenkosten**

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <125m

Apotheke <225m

Klinik <125m

Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <50m

Universität <525m

Höhere Schule <275m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <700m

**Sonstige**

Geldautomat <50m

Bank <275m

Post <250m

Polizei <150m

**Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <300m

Straßenbahn <675m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap