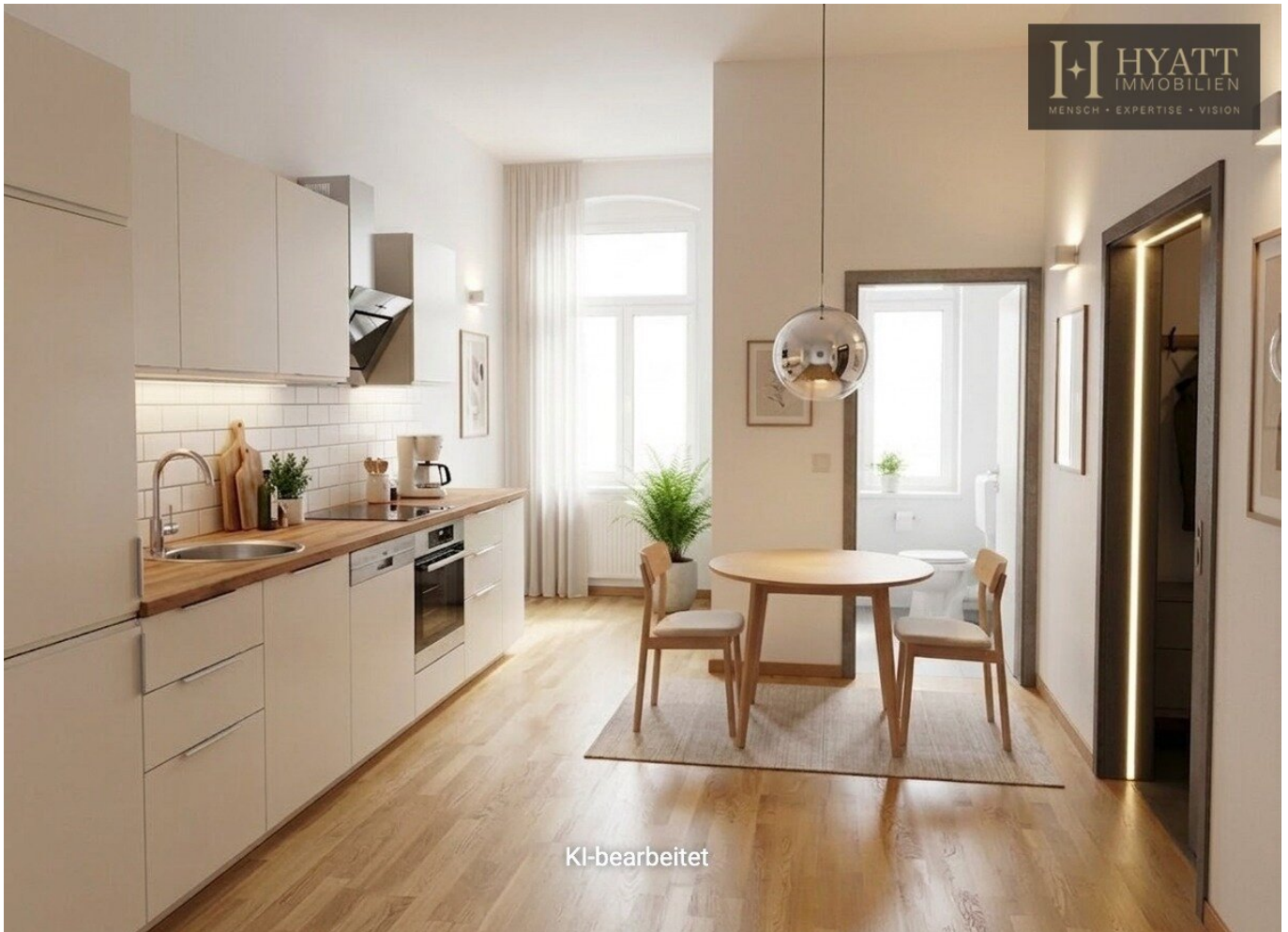


## Exklusives Altbau-Anlage-Juwel am Naschmarkt: Ruhige Hoflage trifft urbane Perfektion



**Objektnummer: 1945/2472**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	51,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,75 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Oleg Gumeniuk

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781  
H +43 670 358 45 39



KI-bearbeitet

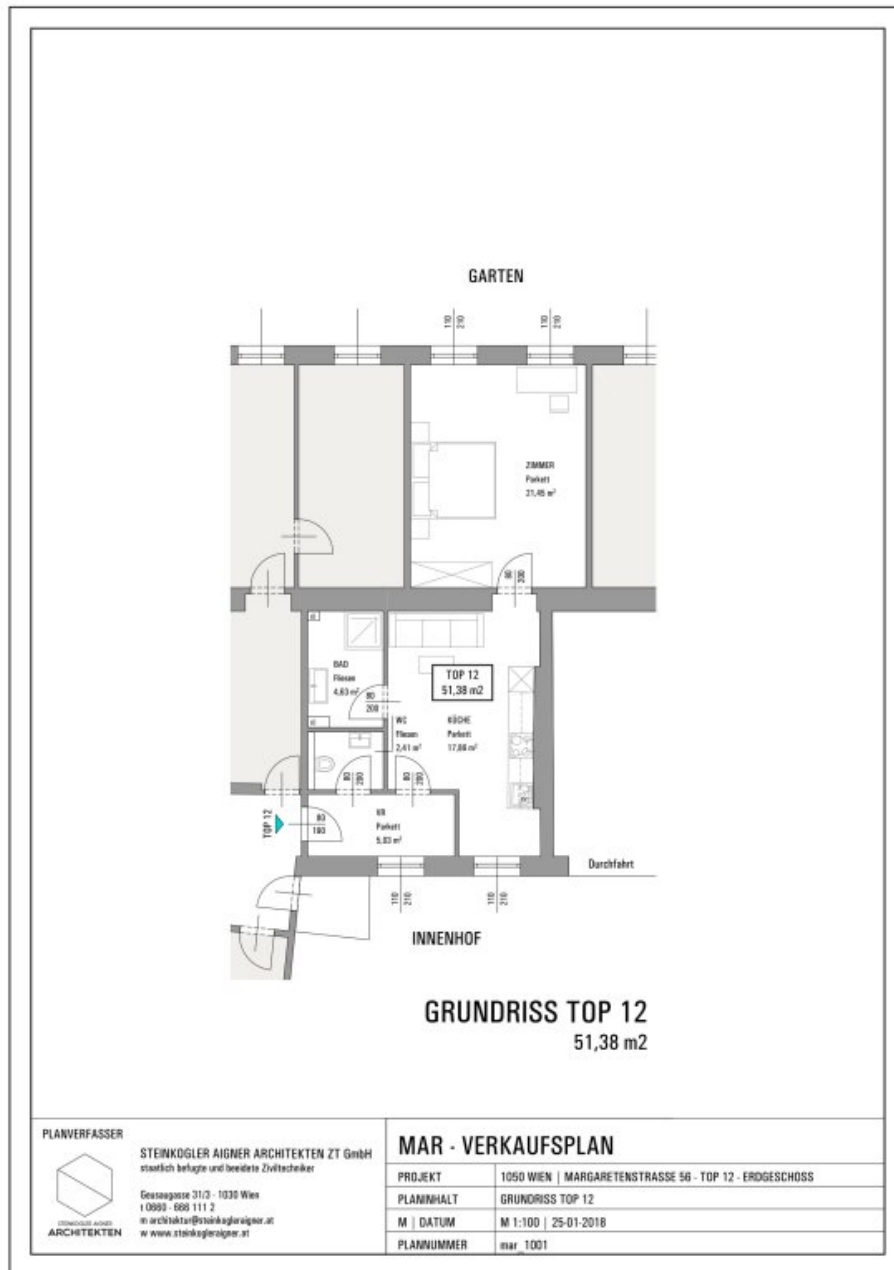




KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



**PLANVERFASSER**



**STEINKÖGLER AIGNER ARCHITECTEN ZT GmbH**  
staatlich befugte und besetzte Ziviltechniker  
Gersagasse 31/2 - 1030 Wien  
t 0699 - 699 111 2  
m architektur@steinkogleraigner.at  
w www.steinkogleraigner.at

**MAR - VERKAUFSPLAN**

PROJEKT	1050 WIEN   MARGARETENSTRASSE 56 - TOP 12 - ERDGESCHOSS
PLANINHALT	GRUNDRISS TOP 12
M   DATUM	M 1:100   25-01-2018
PLANNUMMER	mar 1001

## Objektbeschreibung

Die im Erdgeschoss liegende Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich – da derzeit noch bis Juli 2026 exzellent vermietet – ideal als ertragreiche Vorsorgewohnung. Die Mieterin ist gerne bereit, den Mietvertrag zu verlängern auf Wunsch!

- **Wohnfläche:** ca. 51,38 m<sup>2</sup>
- **Wohnungsaufteilung:** geräumiger Vorraum, getrenntes WC mit Handwaschbecken, Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken, mondäner Küchenbereich (ca. 17,8m<sup>2</sup>) zentral positioniert in der Wohnung mit Einbauküche von welcher man ins ruhige Innenhof-Schlafzimmer gelangt (ca. 21,45m<sup>2</sup>). Kellerabteil vorhanden.
- **Zustand:** Neuwertig; die Immobilie präsentiert sich in einem guten Pflegezustand, der an einen Erstbezug erinnert.
- **Highlights:** Authentischer Altbaucharme, gepflegte Holz-Parkettböden und eine absolute Ruhelage fernab des Straßenlärms.
- **Hauszustand:** Der Hauszustand kann allgemein als gut und wirtschaftlich nachhaltig betrachtet werden und es sind aus technischer Sicht keine Sanierungsmaßnahmen geplant. Rücklagenstand Ende Dezember 2025: € 83.000,--

**Kontakt** Überzeugen Sie sich persönlich vom enormen Potenzial dieser Immobilie. Wir laden Sie herzlich zu einer diskreten und seriösen Besichtigung ein – kontaktieren Sie uns für Ihre individuelle Terminvereinbarung.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap