Heller 2-Zimmer-Erstbezug beim Naschmarkt



Objektnummer: 22490

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße 22-24
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,28 m²
Nutzfläche:	54,28 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	119,46 €
USt.:	13,31 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

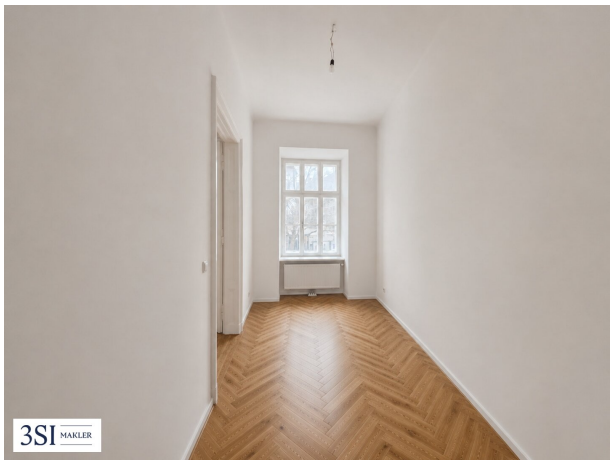
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER

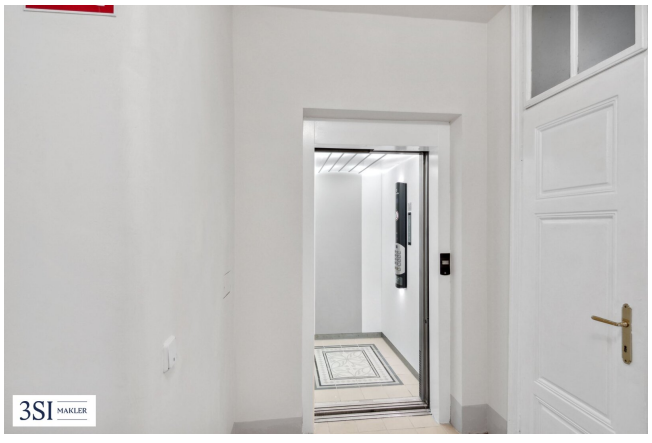

3SI MAKLER














3SI
MAKLER

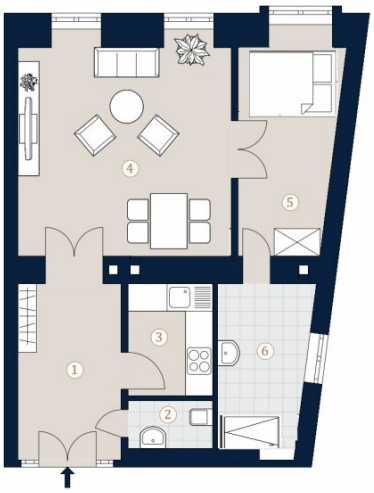
3SI IMMO GROUP

Schönbrunner Straße 24
1050 Wien

Top 10 • Stiege 1 • 1.OG

Wohnfläche 54.43 m²

1 Vorraum
2 WC
3 Küche
4 Zimmer
5 Zimmer
6 Bad



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen im Herzen von Margareten – hochwertig teilsanierte Altbauwohnung mit neuer DAN-Küche

In einer der gefragtesten Wohnlagen des 5. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese geschmackvoll teilsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in einem gepflegten Stilaltbau zum Verkauf. Die rund 54 m² große Wohnung vereint den zeitlosen Charme klassischer Altbauarchitektur mit modernem Wohnkomfort und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Raumaufteilung, ihre helle Atmosphäre sowie ihre hochwertige Ausstattung.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der großzügige Vorraum ein angenehmes Raumgefühl und erschließt sämtliche Wohnbereiche. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen und wurde im Zuge der Teilsanierung Anfang 2025 vollständig erneuert. Hier wurde eine hochwertige DAN-Küche mit modernen Markenelektrogeräten eingebaut, die sowohl funktional als auch optisch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Abgerundet wird das zeitgemäße Wohnkonzept durch Smart-Heizkörper-Thermostate an allen Radiatoren, die eine komfortable und energieeffiziente Steuerung der Raumtemperatur jederzeit per Smartphone – auch von unterwegs – ermöglichen.

Das großzügige Wohnzimmer beeindruckt durch seine angenehme Größe und die hervorragenden Lichtverhältnisse. Gemeinsam mit dem ruhigen Schlafzimmer entsteht ein harmonisches Wohnkonzept, das sowohl Singles als auch Paare begeistert. Ein stilvolles Badezimmer sowie ein separates WC runden das attraktive Raumangebot ab.

Die Wohnung ist zur Schönbrunner Straße in südöstlicher Ausrichtung orientiert und profitiert dadurch von außergewöhnlich viel Tageslicht und einer freundlichen, sonnigen Wohnatmosphäre.

Anfang 2025 wurde die Wohnung umfassend teilsaniert und befindet sich seither in einem ausgezeichneten Zustand. Seit Februar 2025 ist sie bewohnt und derzeit geschmackvoll möbliert. Für den künftigen Eigentümer bietet sich dabei maximale Flexibilität: Die Wohnung kann selbstverständlich vollständig unmöbliert – mit Ausnahme der hochwertigen Einbauküche – übernommen werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, ausgewählte Möbelstücke nach individueller Vereinbarung mit dem Eigentümer zu erwerben.

Diese Immobilie vereint stilvolles Altbauflair, eine hochwertige Modernisierung und eine begehrte Lage zu einem Wohnangebot, das sowohl für Eigennutzer als auch als nachhaltige Wertanlage überzeugt. Ein Zuhause mit Charakter, Qualität und urbanem Lebensgefühl – mitten im Herzen von Margareten.

Haus und Umgebung

Dieser schöne Stilaltbau wurde soeben teilsaniert und bietet ein wunderschönes Entrée, ein klassisches Stiegenhaus und einen charmanten Innenhof. Das Gebäude verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoß, 3 Regelgeschoße, ein Erdgeschoß und ein Kellergeschoß.

Das Wohnprojekt befindet sich in sehr guter, beliebter und zentraler 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
- Großangebot an Lehranstalten, Kindergarten etc.
- Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, als auch Apotheken, Shops und Restaurants
- auch der Naschmarkt ist fußläufig innerhalb von 15 Minuten erreichbar. Die Lage bietet somit die perfekte Balance zwischen Großstadtflair und Naherholungsgebiet.
- für Sport- und Schwimmbegeisterte ist das John-Harris Fitness-Center mit dem Margaretenbad in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar

Der 5.Bezirk "Margareten" - speziell in dieser Lage - gehört zu den begehrtesten Wohngegenden 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.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl.

20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnungen/Einfamilienhäusern oder 3 Bruttomonatsmieten bei Büro-/Geschäftsräumen zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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