Stilvoll sanierter Altbau in Margareten – 3 Zimmer, Fischgrätparkett und flexible Raumaufteilung nahe Bacherplatz



Objektnummer: 299733

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ramperstorffergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1894
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,00 m²
Nutzfläche:	66,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	208,00 €
USt.:	20,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6

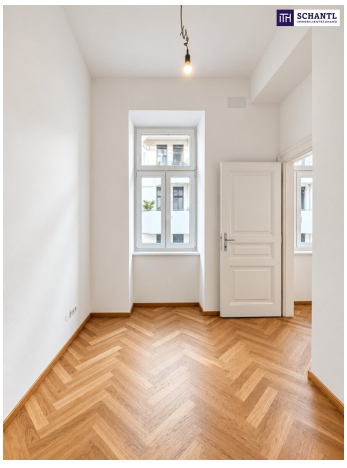





KI-Hinweis: Dieses Bild wurde mit KI generiert und zeigt eine beispielhafte, realistische Möblierung und Gestaltungsidee.




KI-generiertes Bild
(Visualisierung)




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-Hinweis: Dieses Bild wurde mit KI generiert und zeigt eine beispielhafte, realistische Möblierung und Gestaltungsidee.










Vorraum
Arbeits-/Gästezimmer
Badezimmer
WC
Wohnküche
Schlafzimmer


Zimmer 2
F: 8,23m2
U: 12,00m1
Parkett
Vorraum
F: 10,57m2
U: 16,10m1
Fischgrätparkett
Badezimmer
F: 4,06m2U: 8,10m1
Fliesen
WC
F: 1,70m2 U: 6,00m1
Fliesen
Top 10 - 1. Stock
F~66,00m2
Wohnküche
F: 20,90m2 U: 18,40m1
Fischgrätparkett
Zimmer 1
F: 20,75m2 U: 18,40m1
Fischgrätparkett

Objektbeschreibung

Altbaucharakter trifft auf modernen Wohnkomfort – stilvoll saniertes Zuhause im 5. Bezirk

Hohe Altbauqualität, elegante Fischgrätparkettböden und klassische Innentüren im Stil „Alt Wien“ prägen diese rund 66 m² große, umfassend sanierte 3-Zimmer-Wohnung nahe dem Bacherplatz.

Zwei großzügige Haupträume bieten Platz zum Wohnen, Essen und Entspannen. Das zusätzliche, zum Innenhof orientierte Zimmer eignet sich beispielsweise als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer.

Das modern gestaltete Badezimmer, ein separates WC und die vorbereiteten Küchenanschlüsse ergänzen das Raumangebot.

Die Lage verbindet urbanes Leben in Margareten mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die geplante U2-Station Reinprechtstorffer Straße ergänzt die langfristige Perspektive des Standorts.

Ihr neues Zuhause befindet sich im **1. Stock.**

Hier sind die Highlights für Sie noch einmal zusammengefasst:

- **Erstbezug nach hochwertiger Sanierung (2026)** – modernes Wohngefühl mit klassischem Altbaucharme.
- **Ca. 66 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern** – gut nutzbare Raumaufteilung mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.
- **Stilvolle Altbaudetails** – elegantes Fischgrätparkett und klassische Innentüren im Stil „Alt Wien“.
- **Helle, großzügige Wohnräume** – einladende Atmosphäre durch große Fenster.
- **Separates, hofseitiges Zimmer** – ideal als Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer.
- **Modern saniertes Badezimmer** mit Dusche und separates WC.

- **Fußbodenheizung** für zeitgemäßen Wohnkomfort.

- **Attraktive Lage nahe Bacherplatz** – Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung.

- Zukunftsperspektive durch die geplante U2-Anbindung an der Reinprechtsdorfer Straße.

- Ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen mit Homeoffice-Bedarf.

Kaufpreis: EUR 449.000,-

monatliche Nebenkosten: EUR 357,22 inkl. Betriebskosten, USt. und Rücklagen

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Vertragserrichtung: Herr Mag. Peter Abmayer 1,5% zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap