

**RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGE 1 - ZIMMER - WOHNUNG
MIT FREIFLÄCHE UND GARAGENSTELLPLATZ / NÄHE
NASCHMARKT**



Wohn- Schlafzimmer (S)

Objektnummer: 120971

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kettenbrückengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1990
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Nutzfläche:	48,00 m ²
Gesamtfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	131,20 €
USt.:	16,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

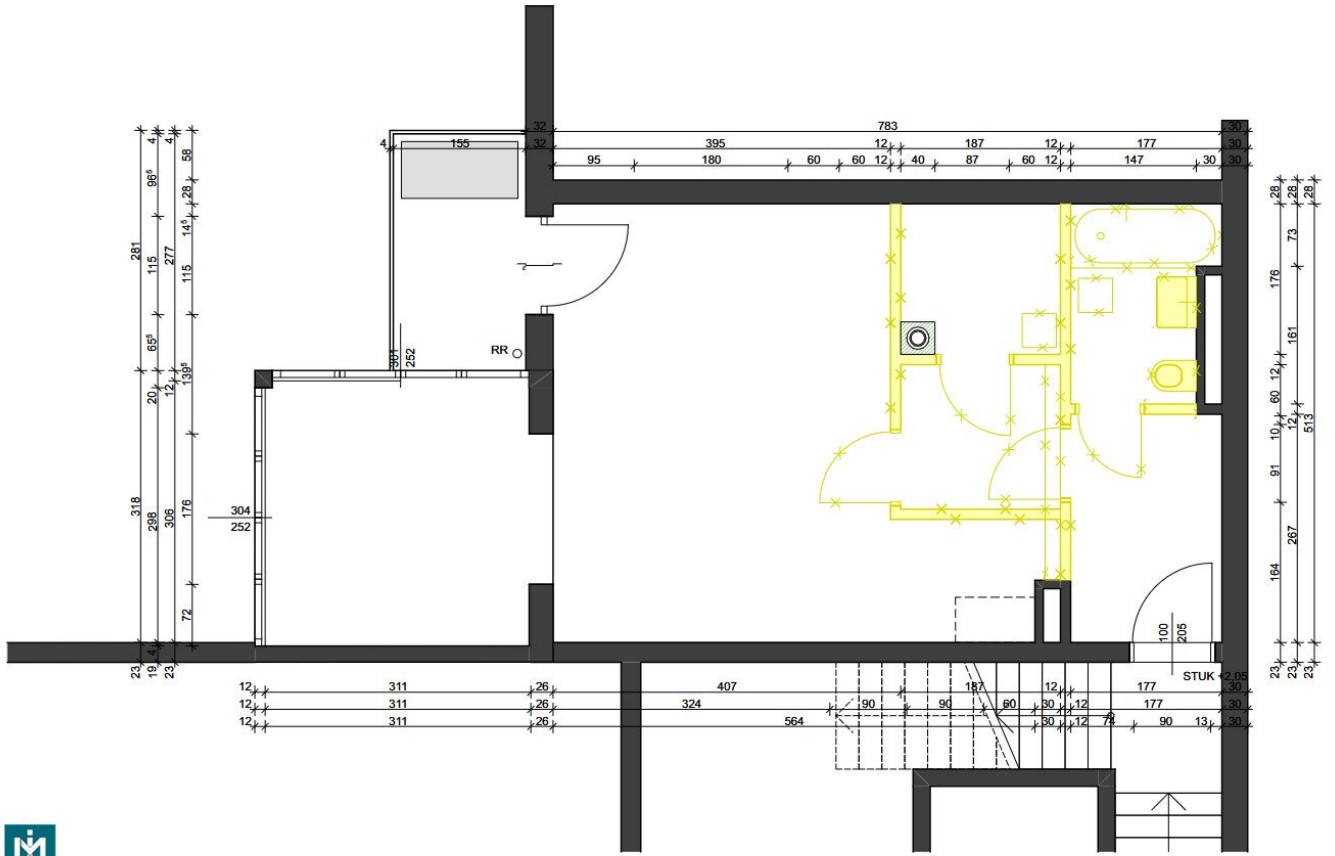
Ihr Ansprechpartner



DI Markus Raunig







Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 48m² große 1 - Zimmer - Wohnung**, mit **Balkon (ca.4m²)** und **Garagenstellplatz**, in sehr guter Lage des **5. Wiener Gemeindebezirks (Margareten)** – **direkt an der Grenze zum 4. Bezirk (Wieden)**. Die 1-Zimmer-Wohnung bietet das Potenzial, mit geringem Aufwand in eine moderne **2-Zimmer-Wohnung umgewandelt zu werden**.

Die Wohnung bietet eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Anleger, die eine hervorragend gelegene Immobilie nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Das Objekt überzeugt insbesondere durch die Kombination aus **zentraler Lage, eigener Freifläche und Garagenstellplatz** – Eigenschaften, die in dieser innerstädtischen Lage einen besonderen Mehrwert darstellen.

Das Objekt befindet sich im **2. Liftstock** und ist **südlich** ausgerichtet. Die Wohnung ist **zentral begehbar**, liegt in **Ruhelage** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Die 1-Zimmer-Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Wanne und WC
- Küche
- Wohn- Schlafzimmer mit Balkonzugang (südseitig)

Die Liegenschaft befindet sich in einer attraktiven Lage im nördlichen Teil des 5. Wiener Gemeindebezirks, unweit der Grenze zum 4. Bezirk (Wieden). Die unmittelbare Nähe zum **Naschmarkt**, zu Mariahilf und zur Wiener Innenstadt verbindet urbanes Wohnen mit einem außergewöhnlich vielfältigen Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Freizeit.

Der nahegelegene **Naschmarkt** zählt zu den bekanntesten und lebendigsten Orten Wiens. Zahlreiche Marktstände, Restaurants, Cafés und Lokale schaffen hier ein vielfältiges kulinarisches Angebot und machen das Viertel zu einem beliebten Treffpunkt.

Auch die Kettenbrückengasse selbst hat sich zu einer kleinen urbanen Szenezeile entwickelt.

Individuelle Geschäfte, Delikatessenläden und kleinere Boutiquen ergänzen das Angebot des nahegelegenen Naschmarkts. Das angrenzende **Freihausviertel** rund um Schleifmühlgasse und Margaretenstraße ist für seine Restaurants, Bars, Cafés, Galerien und kreativen Geschäfte bekannt und verleiht der Umgebung ein lebendiges, gleichzeitig gewachsenes Stadtteilgefühl. Trotz der zentralen Lage besticht die Wohnung durch ihre Ruhelage in der wenig befahrenen Grüngasse.

Zusätzlich ist die öffentliche Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden und in wenigen Gehminuten erreichbar: **U4**, Station Kettenbrückengasse (Hütteldorf-Heiligenstadt), **59A**, Station Preßgasse (Oper, Karlsplatz-Bhf. Meidling), **13A**, Station Ziegelofengasse (Alser Straße, Skodagasse-Hauptbahnhof), **14A**, Station Pilgramgasse (Neubaugasse-Reumannplatz), **Straßenbahn 1**, Station Paulanergasse (Stefan-Fadinger-Platz-Prater, Hauptallee), **BB**, Station Paulanergasse (Wien Oper-Baden Josefsplatz).

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG.

SO FERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN.

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DI MARKUS RAUNIG SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 005 ODER PER E-MAIL AN MR@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% Ust. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt,

sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap