

**#SQ - Moderne Wohnung mit vielseitigem  
Gestaltungspotenzial und großer Terrasse auf einer Ebene  
Nähe Schlossquadrat!**



**Objektnummer: 22235**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Art:                          | Wohnung                  |
| Land:                         | Österreich               |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien,Margareten     |
| Baujahr:                      | 1994                     |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| Alter:                        | Neubau                   |
| Wohnfläche:                   | 126,00 m²                |
| Zimmer:                       | 3                        |
| WC:                           | 2                        |
| Terrassen:                    | 1                        |
| Heizwärmebedarf:              | C 78,00 kWh / m² * a     |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,28                   |
| Kaufpreis:                    | 580.000,00 €             |
| Kaufpreis / m²:               | 3.529,05 €               |
| Betriebskosten:               | 380,52 €                 |
| Heizkosten:                   | 120,50 €                 |
| USt.:                         | 100,20 €                 |

## Ihr Ansprechpartner



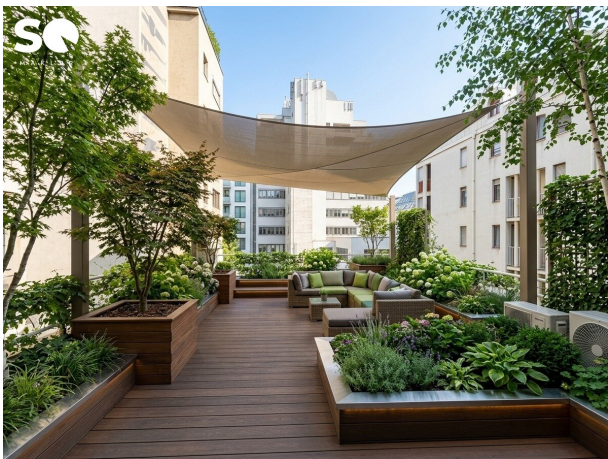
### BBA Ines Guelmami

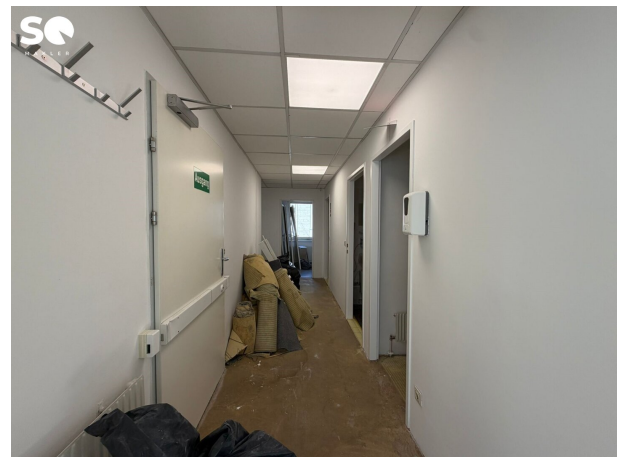
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

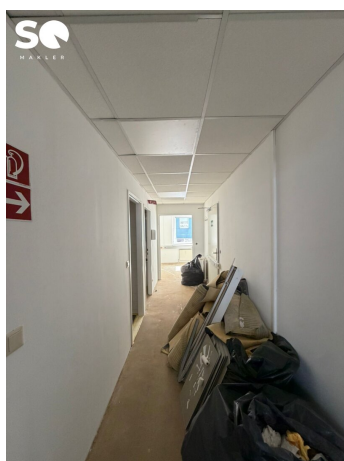
T +43 676 406 03 10  
H +43 676 406 03 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



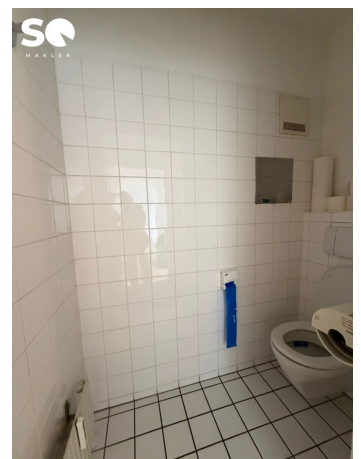


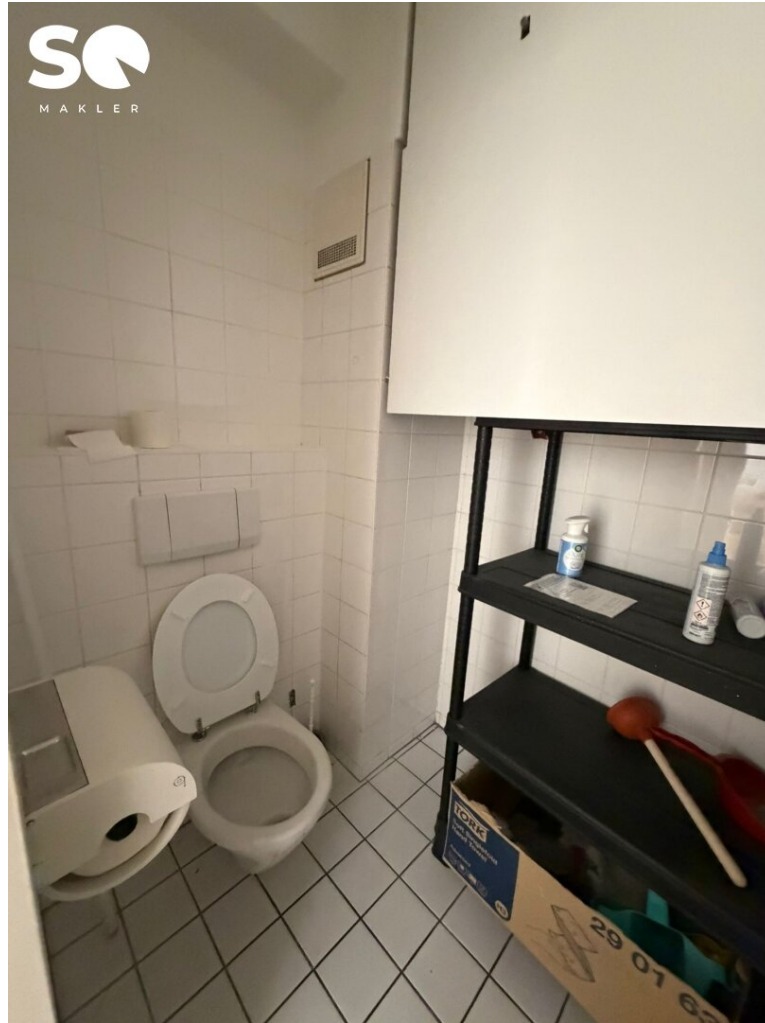




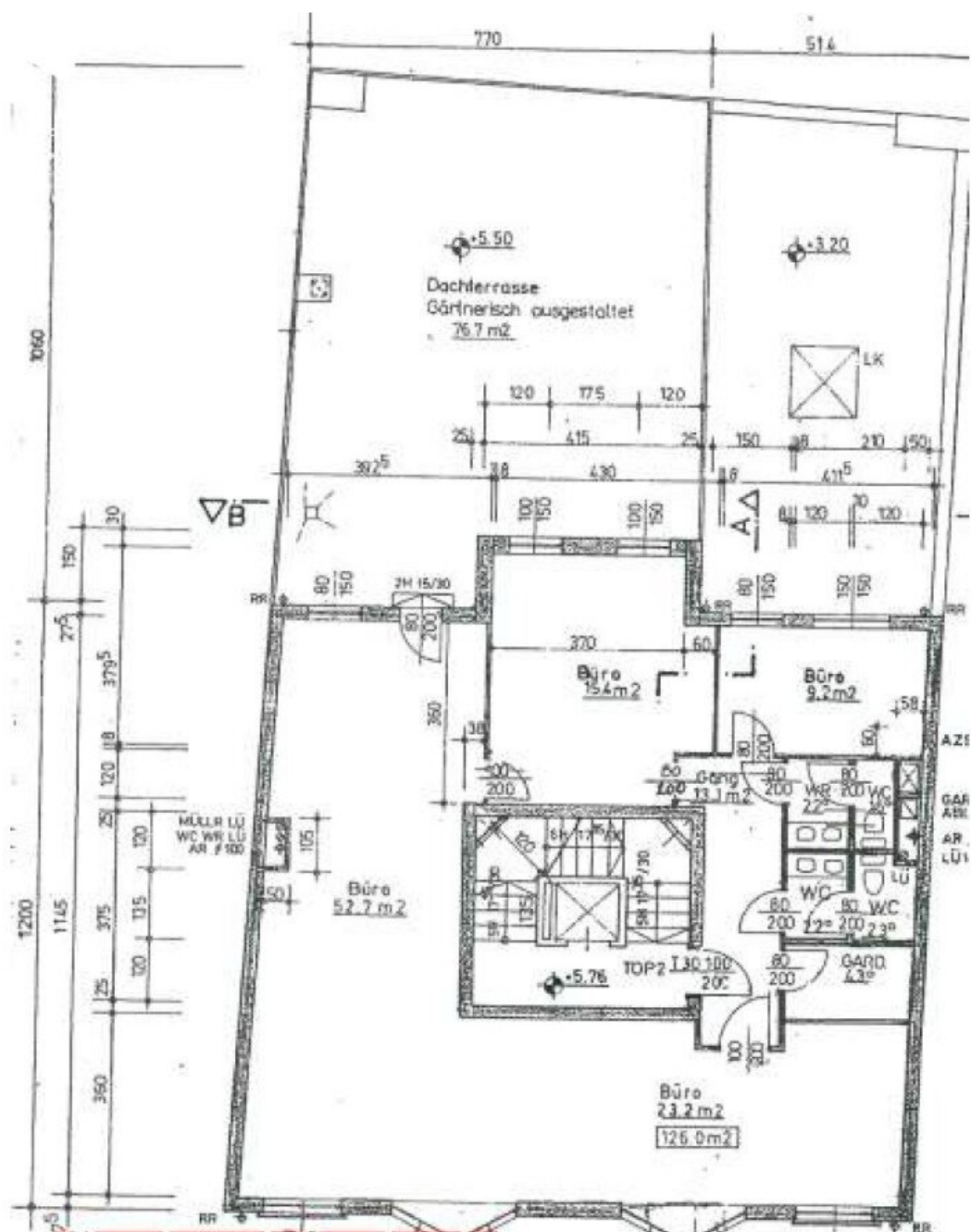












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein als jetzt noch 'Büro' gewidmetes Objekt in Bestlage von 'Margareten'. Alles Eigentümer haben bereits im WEG Vertrag einer Umwidmung durch den neuen Käufer zugestimmt. Es müssen lediglich nur die Unterschriften eingesammelt werden.

Diese Wohnung bietet eine attraktive Grundlage für ein modernes und komfortables Wohnkonzept. Der Grundriss schafft klar definierte Wohnbereiche und ermöglicht eine funktionale Einrichtung, die Ästhetik und Alltagstauglichkeit miteinander verbindet. Großzügige Blickachsen, harmonisch aufeinander abgestimmte Räume und gut nutzbare Flächen verleihen dem Zuhause eine angenehme, zeitgemäße Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der Wohnbereich. Mit einer sorgfältig geplanten Möblierung lässt sich hier ein einladender Mittelpunkt für entspannte Stunden, gemeinsame Abende und geselliges Beisammensein gestalten. Eine moderne Küche kann funktional in das Wohnkonzept eingebunden werden und bietet Raum für hochwertige Einbauten, durchdachte Stauraumlösungen und einen gemütlichen Essplatz.

Die privaten Räume eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Dadurch lässt sich die Wohnung flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen - vom komfortablen Zuhause für Singles oder Paare bis hin zur familiengerechten Nutzung. Helle Farben, natürliche Materialien und eine reduzierte Formsprache können die klare Architektur zusätzlich unterstreichen.

Auch die Nebenflächen lassen sich effizient nutzen. Maßgefertigte Einbauschränke, Garderobenlösungen und geschickt platzierte Möbel sorgen für Stauraum, ohne die Räume optisch zu überladen. Das Badezimmer kann mit geradlinigen Sanitärelementen, großformatigen Fliesen und einer warmen Beleuchtung zu einem modernen Rückzugsort gestaltet werden.

### Ausstattungsideoen:

- Moderner Wohnstil mit klaren Linien und zurückhaltender Farbgestaltung
- Hochwertige Bodenbeläge, etwa Parkett oder großformatige Fliesen
- Zeitgemäße Küche mit grifflosen Fronten und integrierten Geräten
- Individuell nutzbare Zimmer für Schlafen, Arbeiten, Gäste oder Familie

- Durchdachte Stauraumlösungen durch Einbauschränke und maßgefertigte Möbel
- Mehrstufiges Beleuchtungskonzept aus direktem und indirektem Licht
- Natürliche Materialien wie Holz, Stein und textile Oberflächen

**Betriebskosten: Achtung:** hier sind die aktuellen Betriebskosten inkl Heizkosten ausgewiesen und noch mit 20% versteuert, da es ja noch als Bürofläche gewidmet ist. Nach der Umwidmung werden die Nettobk's mit 10% versteuert.

#### **Kosten:**

KP: € 580.000,-

zzgl. 2 Garagenplätze mit je € 35.000,-

Es ist verpflichtend die 2 Garagenplätze dazu zu kaufen.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. Mwst.

Kontaktdaten:

Fragen und Besichtigungen bitte an: ines.guelmami@stadtquartier.at oder unter 0676 40 60 310

Weitere Objekte auf:

[www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap