Perfekte WG-Wohnung in 1050 Wien | 89 m² | 3. Stock mit Lift



Objektnummer: 396

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1914
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,87
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	223,00 €
USt.:	22,30 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Matthias Szilagyi

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H 069915116499

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





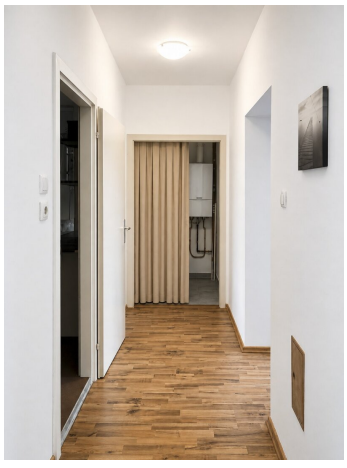




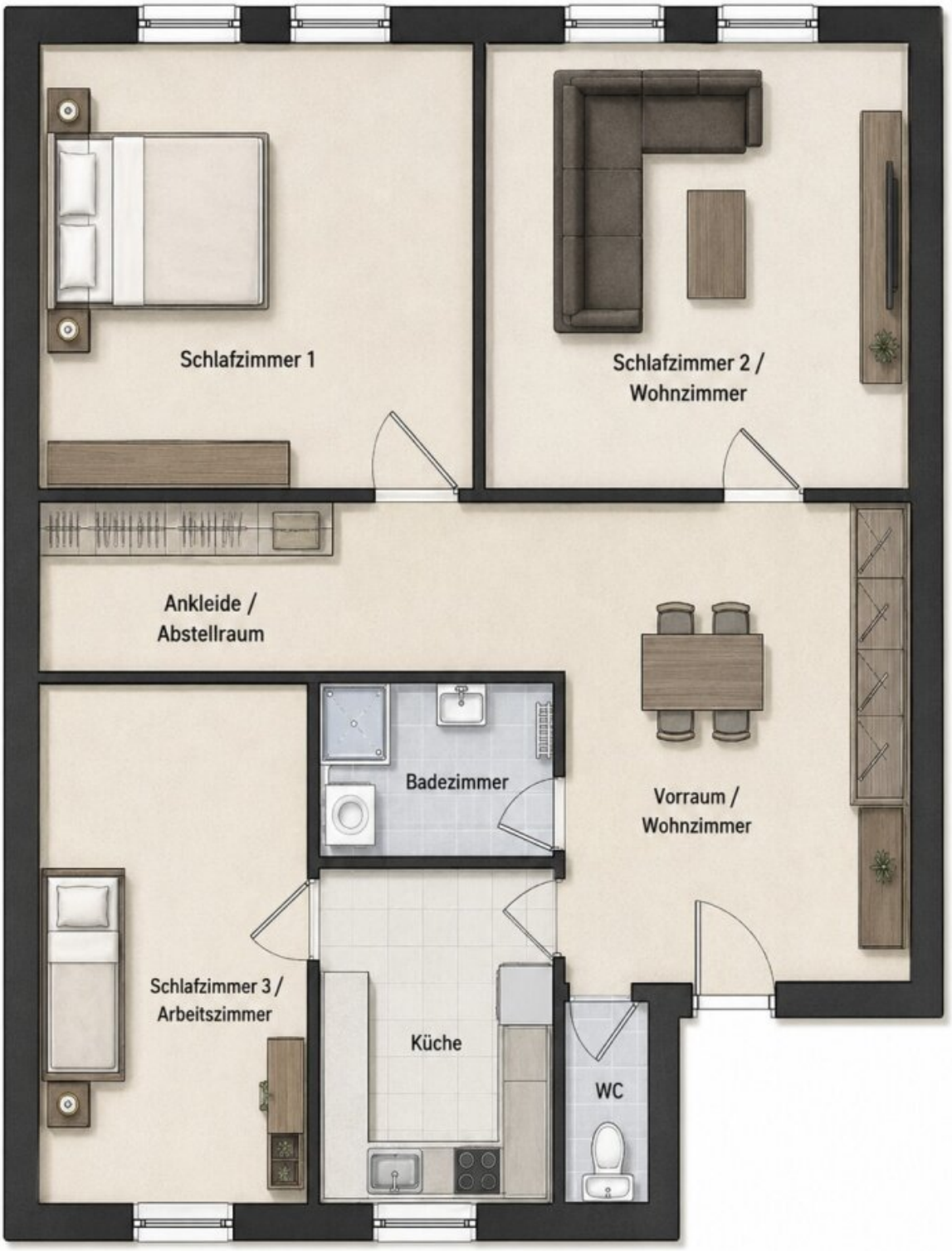








Wohnungsplan



Objektbeschreibung

Perfekte WG-Wohnung mit 89 m² und Lift in 1050 Wien

Margaretenstraße 151/23, 1050 Wien | ca. 89 m² | 3. Stock mit Lift | Kaufpreis € 450.000

Ideal für WG, Anleger und Familien

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Wohnung mit ca. **89 m² Wohnfläche im 3. Stock mit Lift** in zentraler Lage des 5. Bezirks.

Der Grundriss eignet sich **hervorragend für eine Wohngemeinschaft**: Mehrere großzügige, voneinander getrennt nutzbare Zimmer bieten ideale Voraussetzungen für mehrere Bewohner mit eigenen Rückzugsbereichen. Küche, Bad und weitere Nebenflächen können gemeinschaftlich genutzt werden.

Gerade für Anleger ist diese Raumaufteilung besonders interessant, da sich die Wohnung sehr gut als **klassische WG-Wohnung** positionieren lässt. Gleichzeitig eignet sie sich auch für Familien, Paare mit zusätzlichem Platzbedarf oder eine Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Raumaufteilung

Die Wohnung bietet auf rund 89 m²:

- **mehrere separat nutzbare Zimmer**
- großzügigen Wohnbereich
- separate Küche
- Badezimmer
- separates WC

- Vorraum
- zusätzliche Abstell- bzw. Staumöglichkeiten

Die Zimmeraufteilung ermöglicht eine klare Trennung der privaten Bereiche. Genau das macht die Wohnung **nahezu ideal für eine WG-Nutzung**.

Besonders attraktiv als WG-Wohnung

Die große Stärke dieser Immobilie liegt in ihrer flexiblen Raumstruktur.

Mehrere Bewohner können jeweils ein eigenes Zimmer nutzen, während Küche und Nebenräume gemeinsam zur Verfügung stehen. Dadurch eignet sich die Wohnung optimal für **Studenten-WGs, junge Berufstätige oder eine klassische Mehrpersonen-WG**.

Auch aus Vermietungssicht ist diese Aufteilung interessant: Statt einer klassischen Familienwohnung kann das Objekt gezielt als **WG-fähige Anlagewohnung** genutzt werden.

Zustand und Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich gepflegt und verfügt über großzügige Wohnräume, Parkettböden und große Fensterflächen.

Die vorhandene Küche ist separat angeordnet. Badezimmer und WC sind voneinander getrennt, was gerade bei mehreren Bewohnern einen zusätzlichen praktischen Vorteil darstellt.

Laufende Kosten

Die aktuelle Monatsvorschreibung beträgt insgesamt **€ 349,18 brutto** und umfasst Betriebskosten, Liftbetriebskosten und Reparaturfonds.

Der Reparaturfonds der gesamten Liegenschaft wies zum Jahresende 2025 einen Stand von rund **€ 191.439,65** auf.

Lage

Die Margaretenstraße bietet eine zentrale Wiener Wohnlage mit guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung.

Gerade für eine WG ist die Lage attraktiv: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung, während andere Teile Wiens rasch erreichbar sind.

Highlights

- ca. **89 m² Wohnfläche**
- **perfekt für WG-Nutzung**
- mehrere separat nutzbare Zimmer
- **3. Stock mit Lift**
- separate Küche
- Badezimmer und WC getrennt
- großzügiger Grundriss
- Parkettböden
- auch für Familien oder Anleger geeignet
- zentrale Lage in 1050 Wien
- attraktive Möglichkeit als WG-Investment
-

Energieausweis

HWB: 95 kWh/m²a

fGEE: 1,87

gültig bis: 10.05.2036

Kaufpreis

€ 450.000

Fazit

Diese Wohnung ist aufgrund ihrer Größe und insbesondere ihrer Raumaufteilung **außergewöhnlich gut für eine Wohngemeinschaft geeignet**.

Mehrere separat nutzbare Zimmer, eine eigene Küche, getrenntes Badezimmer und WC sowie der Lift schaffen ideale Voraussetzungen für eine komfortable WG-Nutzung.

Damit ist das Objekt besonders interessant für **Anleger, die gezielt eine WG-Wohnung suchen**, ebenso wie für Familien oder Eigennutzer mit erhöhtem Platzbedarf.

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap