Margareten, neu gedacht | Neun bezugsfreie Altbauwohnungen mit Lift



Objektnummer: 7398/202602724

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1850
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,73 m²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	306.000,00 €
Betriebskosten:	271,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

T +43 676 9486865

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

























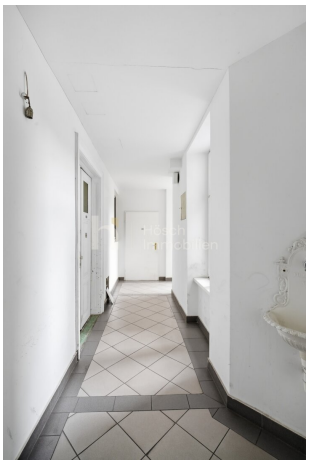




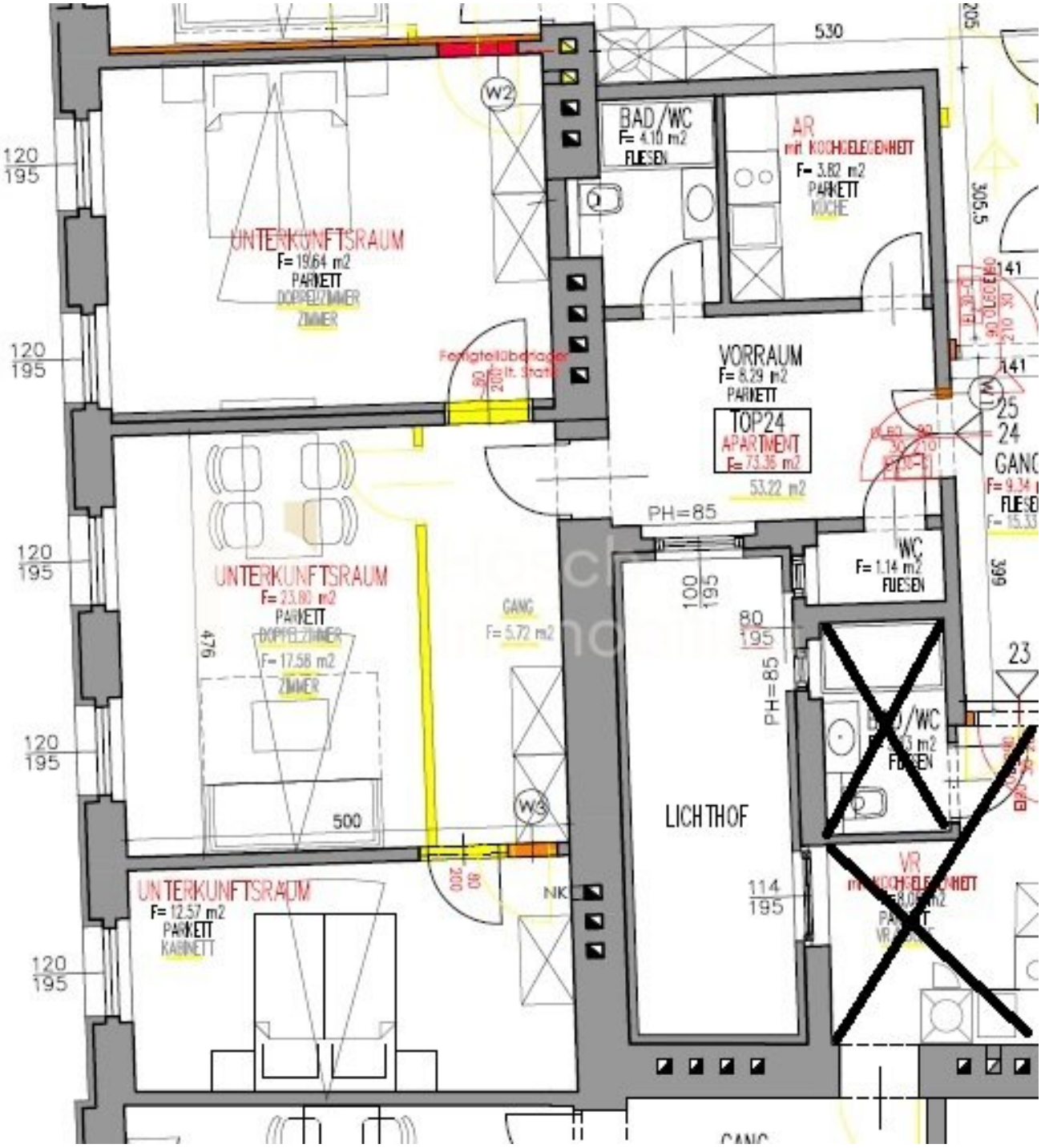


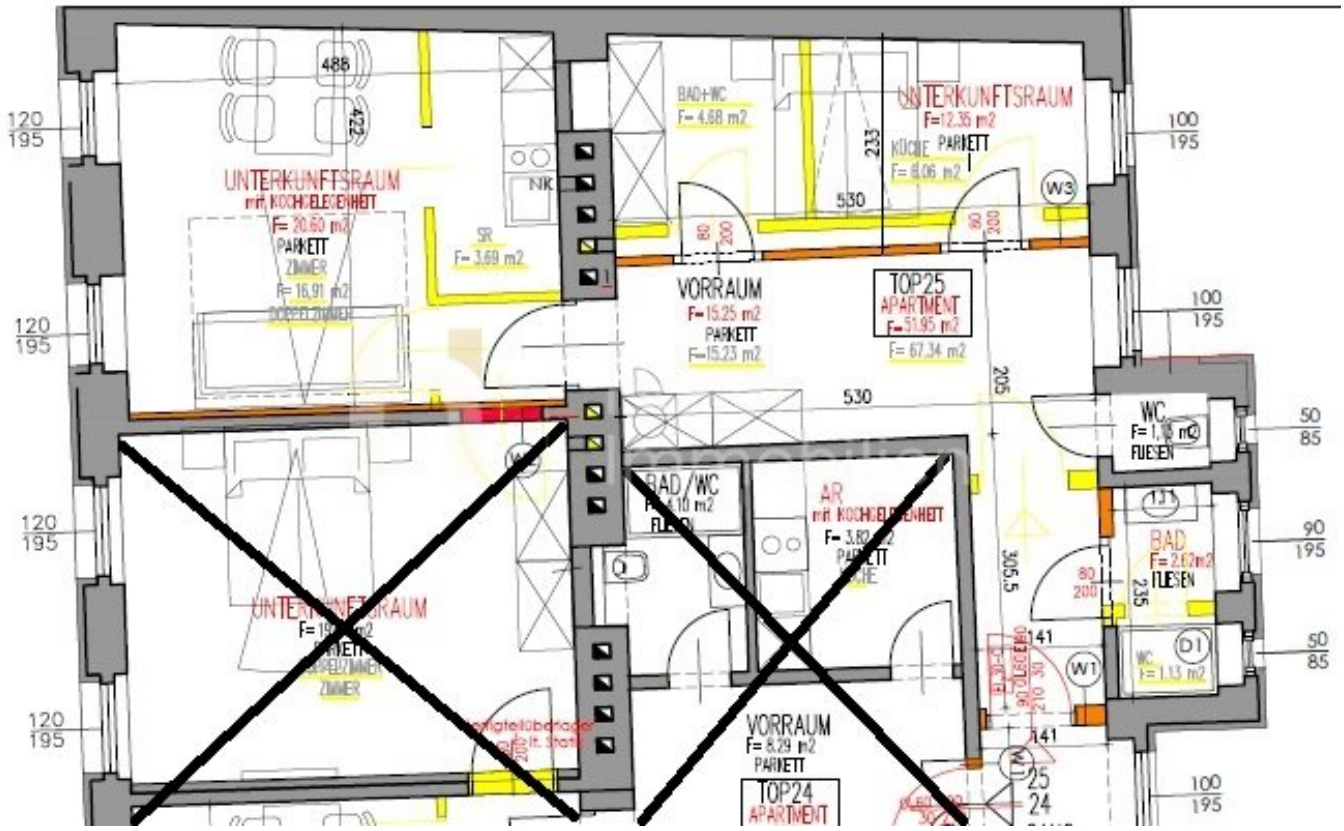







Hösch
Immobilien


530
UNTERKUNFTSRAUM
F= 19,64 m2
PARKETT
DOPPELZIMMER
ZIMMER
BAD/WC
F= 4,10 m2
FLIESEN
AR
mit KOCHGELEGENHEIT
F= 3,82 m2
PARKETT
KÜCHE
VORRAUM
F= 8,29 m2
PARKETT
TOP24
APARTMENT
F= 73,35 m2
53,22 m2
Fertigteilabdeckung
lt. Statik
PH=85
UNTERKUNFTSRAUM
F= 23,80 m2
PARKETT
DOPPELZIMMER
F= 17,58 m2
ZIMMER
GANG
F= 5,72 m2
WC
F= 1,14 m2
FLIESEN
LICHTHOF
UNTERKUNFTSRAUM
F= 12,57 m2
PARKETT
KABINETT
NK
VR
mit KOCHGELEGENHEIT
GANG
W2
W3
120
195
100
195
80
195
114
195
476
500
305,5
399
141
25
24
23


UNTERKUNFTSRAUM
mit KOCHGELEGENHEIT
F= 20.60 m2
PARKETT
ZIMMER
F= 16.91 m2
SR
F= 3.69 m2
NK
BAD+WC
F= 4.68 m2
UNTERKUNFTSRAUM
F=12.35 m2
KÜCHE PARKETT
F= 8.06 m2
VORRAUM
F= 15.25 m2
PARKETT
F=15.23 m2
TOP25
APARTMENT
F= 51.95 m2
F= 67.34 m2
530
233
225
305.5
141
WC
F= 1.13 m2
FLIESEN
BAD
F= 2.62m2
FLIESEN
BAD /WC
AR
mit KOCHGELEGENHEIT
VORRAUM
F= 8.29 m2
PARKETT
TOP24
APARTMENT
W1
W3
D1
120
195
100
195
50
85
90
195

Objektbeschreibung

Ein **Gründerzeithaus** aus der Mitte des 19. Jahrhunderts in **Ecklage** im Herzen Margaretens. Der Verkehrsknoten **Matzleinsdorfer Platz** liegt rund fünf Gehminuten entfernt, der **Bacherpark** rund neun. Damit verbindet die Lage kurze Wege im Grätzl mit S-Bahn-, Straßenbahn- und Busverbindungen in viele Teile Wiens. Das Haus wurde in den vergangenen Jahren behutsam weiterentwickelt: Ein **Personenaufzug** wurde zugebaut, das **Dachgeschoss** neu ausgebaut.

Angeboten werden **neun bezugsfreie Wohnungen** von rund 28 m² bis rund 139 m² – vom kompakten Einstiegsobjekt bis zur großen Etagenwohnung mit sechs Zimmern –, dazu eine **befristet vermietete** Wohnung und ein **unbefristet vermietetes Geschäftslokal** im Erdgeschoss samt Kellerlager. Einzeln oder im Paket.

Substanz, die geprüft ist. Wohnungen, die gestaltet werden wollen.

Das **Bauzustandsgutachten vom September 2024** beurteilt die allgemeinen Teile des Hauses, darunter Dach, Fassade, Fenster und Stiegenhaus. Es bildet eine datierte Grundlage für die Einschätzung des Erhaltungsbedarfs. Aktuelle Beschlüsse und Eigentümerkosten sind ergänzend zu prüfen.

Die bezugsfreien Wohnungen werden im **Bestandszustand** übergeben – unsaniert, mit hohen Räumen und klaren Grundrissen. Das ist im Preis berücksichtigt und macht sie zur idealen Grundlage für die eigene Idee: vom sorgfältig sanierten Erstwohnsitz bis zur Anlegerwohnung, deren Vermietung nach Maßgabe der jeweiligen mietrechtlichen Voraussetzungen erfolgen kann. Wer gestalten will, findet hier den Spielraum dafür.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

DIE GEGENSTÄNDLICHE W O H N U N G :

- Top 24-25 – 3. Stock
- 3 Zimmer (2 Zimmer + Kabinett)
- Wohnnutzfläche: ca. 75,73 m²

- Bestandszustand – Raum für die eigene Gestaltung

- bezugsfrei

Sechsundsiebzig Quadratmeter mit Lift und U-Bahn-Anbindung: die Größe, in der Paare und kleine Familien im 5. Bezirk suchen – zwei Zimmer und Kabinett im 3. Stock, mit hohen Räumen und Gestaltungsspielraum.

Die Innenaufnahmen zeigen beispielhaft zwei Wohnungen des Hauses; die gegenständliche Einheit wird ebenfalls im Bestandszustand übergeben.

Hinweis zu den Planunterlagen: Die zwei Planausschnitte zeigen die Teilbereiche Top 24 und Top 25 als Umbauzeichnung. Sie bestätigen weder die aktuelle Zusammenlegung beziehungsweise Raumaufteilung noch eine genehmigte oder bereits ausgeführte Nutzung als „Apartment“ beziehungsweise „Unterkunftsraum“. Angeboten wird die zusammengefasste Wohnung Top 24–25 im oben beschriebenen Bestandszustand.

Kaufpreis: € 306.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr Thomas Wagner gerne unter **+43 676 94 86 86 5** zur Verfügung.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap