# Margareten, neu gedacht | Neun bezugsfreie Altbauwohnungen mit Lift



**Objektnummer: 7398/202602719**

**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:** | 41,44 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Kaufpreis:** | 168.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 148,60 € |
| **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.

























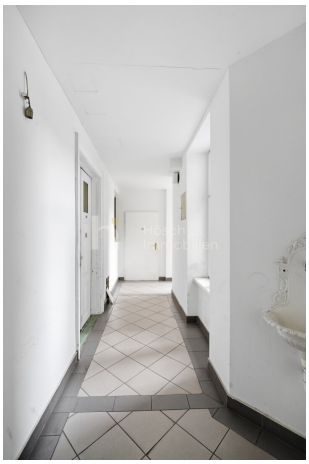




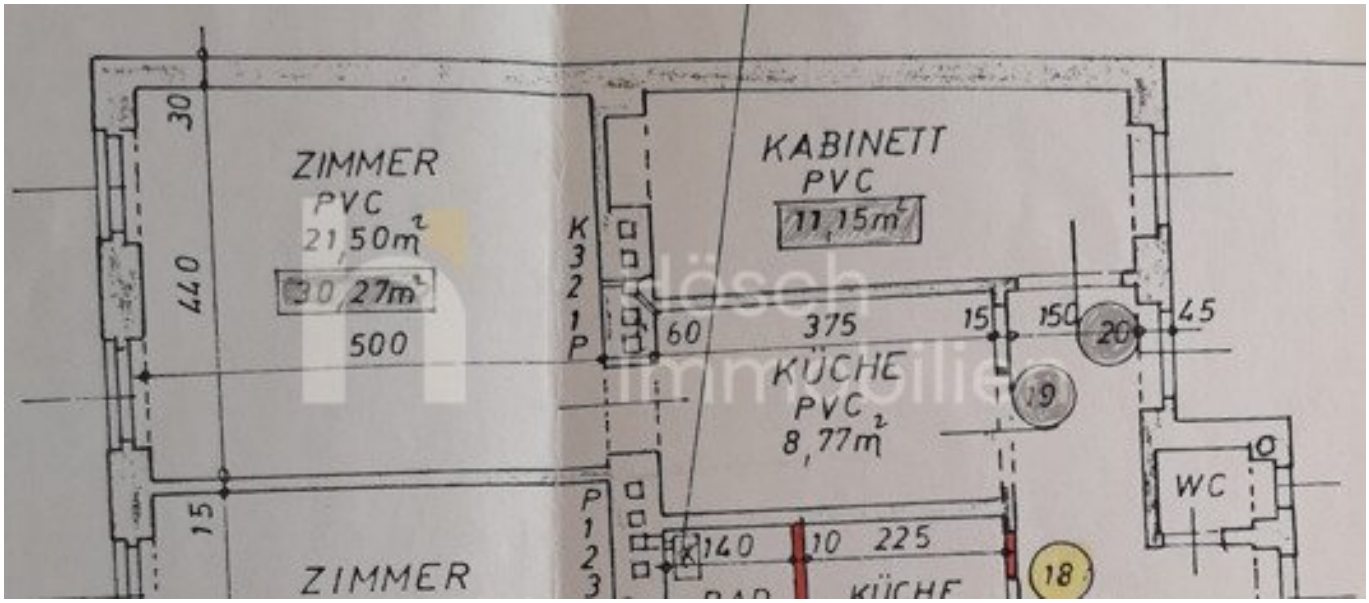









Hösch
Immobilien


ZIMMER
PVC
21,50m²
30,27m²
500
440
30
15
KABINETT
PVC
11,15m²
K
3
2
1
P
60
375
15
150
20
45
KÜCHE
PVC
8,77m²
19
WC
P
1
2
3
140
10
225
18
ZIMMER

# 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 19-20 – 2. Stock
- 2 Zimmer (Zimmer + Kabinett)
- Wohnnutzfläche: ca. 41,44 m²

- Bestandszustand – Raum für die eigene Gestaltung

- bezugsfrei

Gut vierzig Quadratmeter mit Zimmer, Kabinett und Küche: der kompakte Zuschnitt mit der breitesten Nachfrage im Bezirk – bei Eigennutzern wie bei Anlegern, mit Lift im Haus.

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

**Hinweis zu den Planunterlagen:** Der beigefügte historische Planausschnitt zeigt Zimmer, Kabinett und Küche. Die Vorlage liegt nur als Bildausschnitt vor und dient der Orientierung; aktuelle Naturmaße und Nebenräume sind vor Einrichtungs- oder Umbauplanung vor Ort abzugleichen.

**Kaufpreis: € 168.000,--**

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