

**Margareten, neu gedacht | Neun bezugsfreie
Altbauwohnungen mit Lift, wenige Minuten zur U4**



Objektnummer: 7398/202602717

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1850
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,36 m ²
Zimmer:	2
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	223,61 €
USt.:	22,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

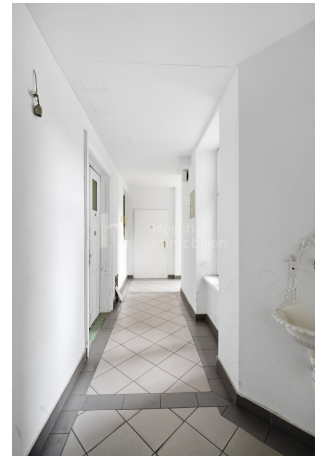
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

T +43 676 9486865

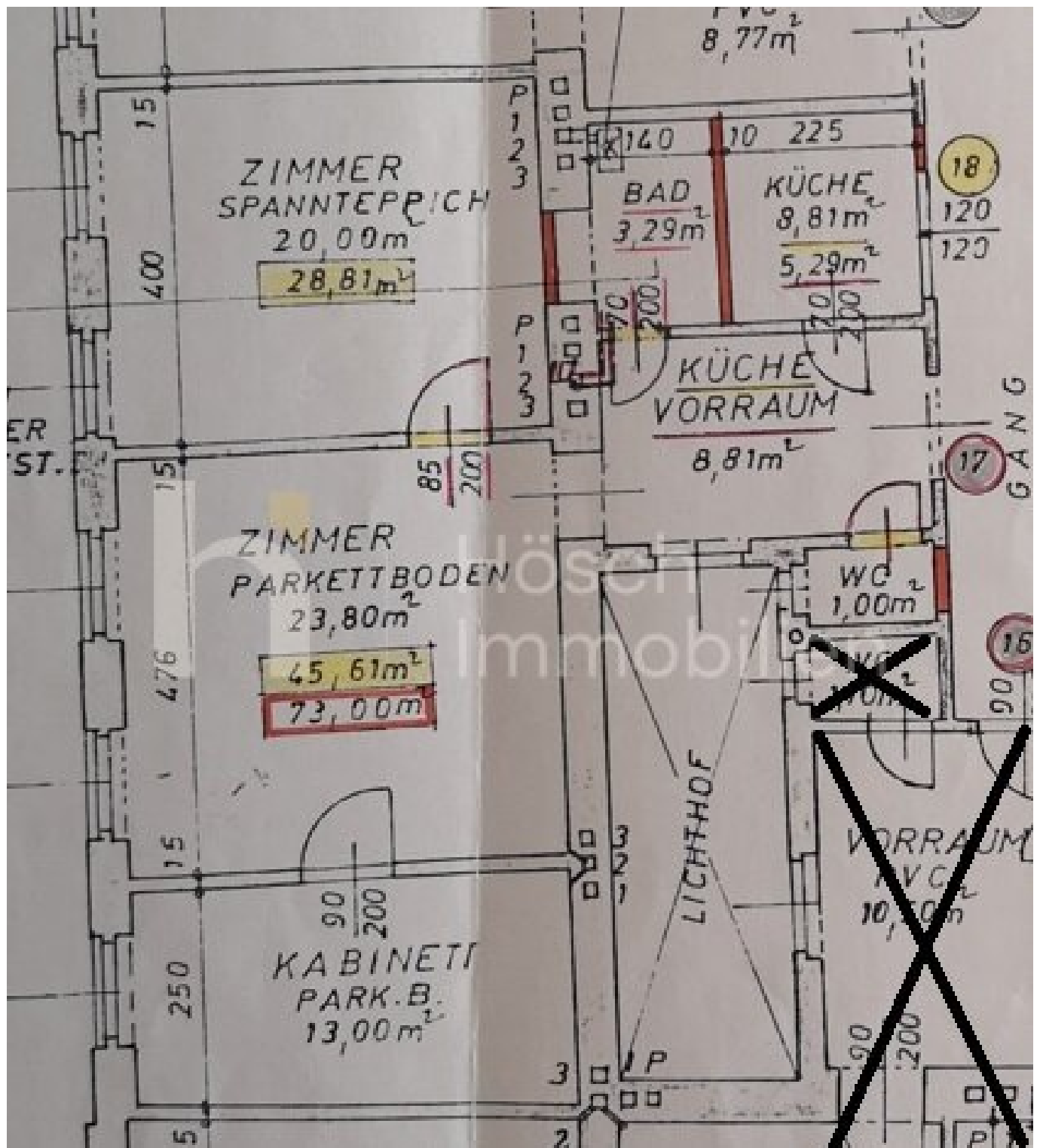
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Ein **Gründerzeithaus** aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, in **Ecklage** im Herzen Margarets – wenige Gehminuten von der **U4-Station Pilgramgasse**, dem Naschmarkt und der Schönbrunner Straße. 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. Einzelne 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.

DIE GEGENSTÄNDLICHE W O H N U N G :

- 2. Stock
- 2 Zimmer
- Wohnnutzfläche: ca. 62,36 m²
- befristet vermietet bis **31.10.2026** (Anlageobjekt)

Die Zwei-Zimmer-Wohnung im zweiten Stock wird mit dem bestehenden, befristeten

Mietverhältnis verkauft. Den Mietvertrag stellen wir im Rahmen der Kaufprüfung zur Verfügung.

Hinweis zu den Planunterlagen: Der historische Planausschnitt zeigt die ursprünglichen Teilbereiche der Einheit. Er belegt nicht die aktuelle Zusammenlegung oder Raumaufteilung der vermieteten Einheit. Die Exposéfläche von 62,36 m² und der aktuelle Bestand sind anhand der maßgeblichen Unterlagen beziehungsweise vor Ort abzugleichen.

Mietzins: € 600,04 netto pro Monat / € 7.200,48 pro Jahr.

Stand: Vorschreibung August 2026. Hauptmietzins ohne Betriebskosten, Heiz- und Liftkosten, sonstige Entgelte und Umsatzsteuer. Jahresbetrag = Monatsbetrag mal zwölf, vor Eigentümerkosten; kein Nachweis tatsächlich eingegangener Zahlungen.

Kaufpreis: € 249.000,--

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