

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



Objektnummer: 7398/202602703

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1850
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	160,90 m ²
Keller:	91,04 m ²
Kaufpreis:	465.000,00 €
Betriebskosten:	381,82 €
USt.:	76,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

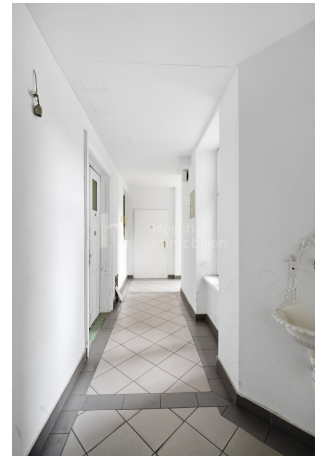
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

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 Margareten – 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.

DAS GEGENSTÄNDLICHE G E S C H Ä F T S L O K A L :

- Erdgeschoss
- Nutzfläche: ca. 160,90 m²
- zusätzlich Kellerlager: ca. 91,04 m²
- unbefristet vermietet (Anlageobjekt)

Ein **Geschäftslokal** mit rund 161 m² im Erdgeschoss eines Eckhauses und einem großen

Kellerlager – unbefristet vermietet, mit bestehendem Mietverhältnis. Das Angebot verbindet eine Gewerbefläche im Erdgeschoss mit zusätzlichem Lagerraum im Untergeschoss. Details zum Mietvertrag auf Anfrage.

Mietzins: € 2.361,98 netto pro Monat / € 28.343,76 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: € 465.000,--

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