Margareten, neu gedacht | Neun bezugsfreie Altbauwohnungen mit Lift



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 m²
Keller:	91,04 m²
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.







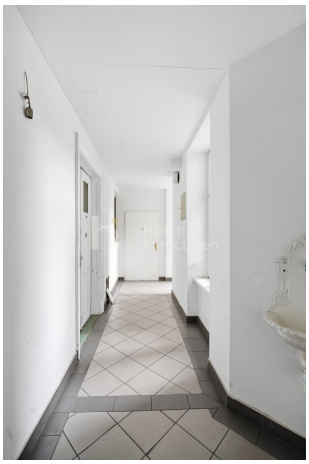













Hösch
Immobilien

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.

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