Gartenwohnung in der Krongasse! Erstbezug in liebevoll saniertem Altbauhaus - Top04



Objektnummer: 4976/1374

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1885
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,83 m²
Nutzfläche:	268,38 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	78,86 m²
Keller:	62,53 m²
Heizwärmebedarf:	E 172,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	292,60 €
USt.:	29,26 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Musser





























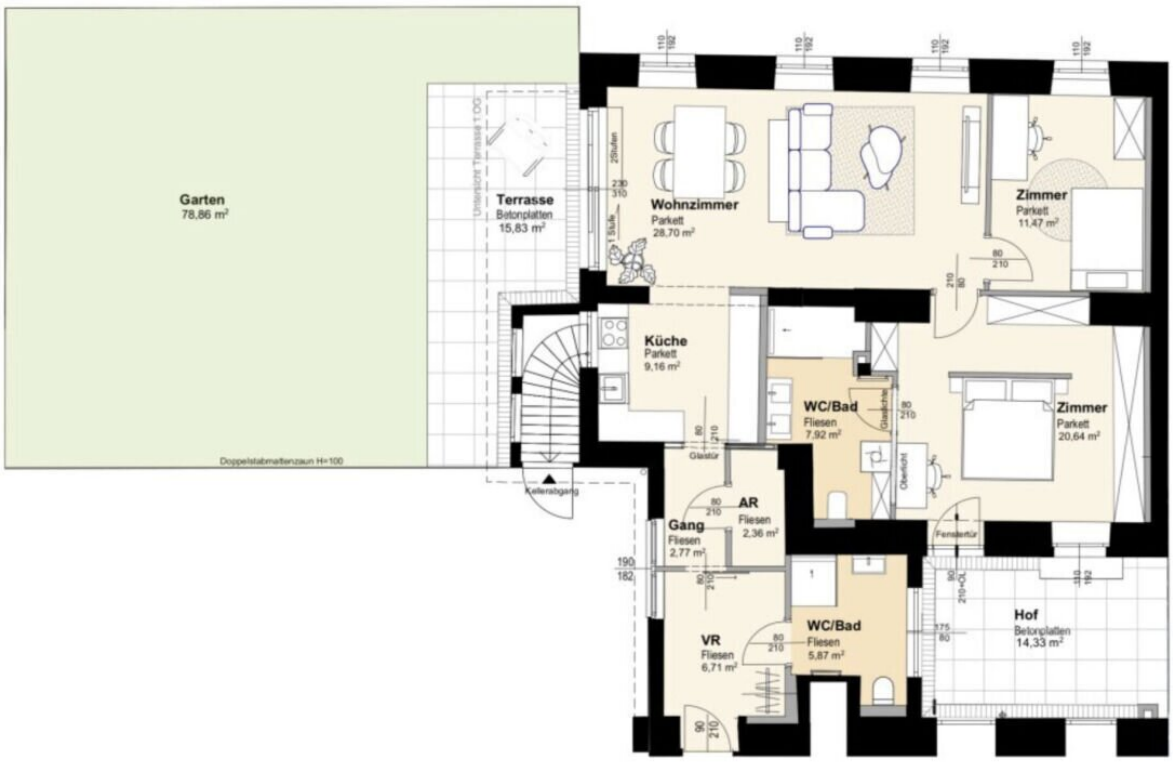


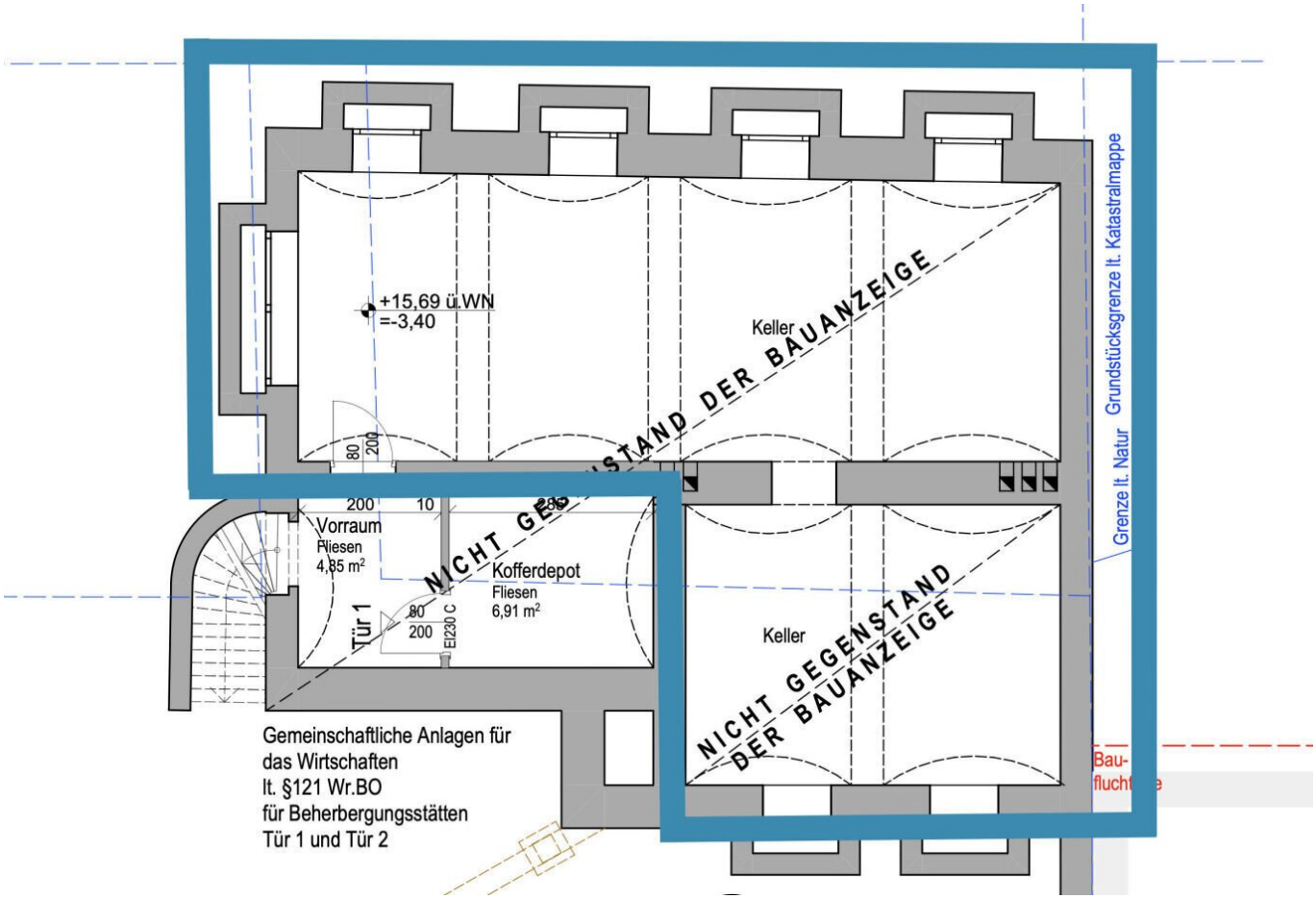









Garten
78,86 m²
Doppelstabmattenzaun H=100
Terrasse
Betonplatten
15,83 m²
Unterkant Terrasse 1.OG
Wohnzimmer
Parkett
28,70 m²
Zimmer
Parkett
11,47 m²
Küche
Parkett
9,16 m²
WC/Bad
Fliesen
7,92 m²
Zimmer
Parkett
20,64 m²
Gang
Fliesen
2,77 m²
AR
Fliesen
2,36 m²
VR
Fliesen
6,71 m²
WC/Bad
Fliesen
5,87 m²
Hof
Betonplatten
14,33 m²
Kellerabgang
Glastür
Fenstertür
Oberlicht
Glasdachel


+15,69 ü.WN
=-3,40
Keller
NICHT GEGENSTAND DER BAUANZEIGE
80
200
200
10
Vorraum
Fliesen
4,85 m²
Kofferdepot
Fliesen
6,91 m²
Tür 1
80
200
EI230 C
Keller
NICHT GEGENSTAND DER BAUANZEIGE
Gemeinschaftliche Anlagen für
das Wirtschaften
lt. §121 Wr.BO
für Beherbergungsstätten
Tür 1 und Tür 2
Grundstücksgrenze lt. Katastralmappe
Grenze lt. Natur
Bau-

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese exquisite Wohnung im 5. Bezirk bietet alles, was Sie sich für ein modernes und komfortables Leben wünschen.

Die liebevoll sanierte Jahrhundertwendeliegenschaft aus dem Jahre 1885 in der Krongasse befindet sich zwischen Margaretenstraße und Mittersteig. Das Gebäude wurde 2024/2025 sorgfältig saniert, und um zwei Dachgeschoße und einen Personenlift erweitert, sodass der Altbaucharakter in Verbindung mit einer hochwertigen und modernen Ausstattung steht.

Derzeit stehen noch 5 Einheiten (2 - 3 Zimmer) vom EG bis zum DG zur Verfügung!

Gartenwohnung Top04 im EG:

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 96,83 m² und einem durchdachten Grundriss, der drei schöne Zimmer und Nebenräume umfasst, ist dieses Apartment der perfekte Ort für Paare, Familien oder auch als Anlageobjekt. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein neues, hochwertiges Ambiente.

Die moderne Erstbezug-Wohnung im Erdgeschoss punktet mit einem privaten Garten und einer einladenden Terrasse.

Die zwei Bäder und zwei WCs bieten Ihnen und Ihrer Familie oder Ihren Gästen den nötigen Komfort und Raum für Privatsphäre. Hochwertige Materialien wie Estrich, Fliesen, Parkett und Steinboden verleihen der Wohnung ein stilvolles und modernes Ambiente. Die Fußbodenheizung mittels Fernwärme sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten. Das Objekt ist mit geschmackvollen Eichendielenböden, Fußbodenheizung mittels Fernwärme sowie neuen Kunststofffenstern mit Außenjalousien ausgestattet.

Räumlichkeiten

Vorraum, Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten/Terrasse, Küchenbereich, zwei Schlafzimmer (eines mit Zugang zum Hofbereich), zwei Bäder mit bodenebener Dusche und WC, Abstellraum

Der private Garten weist eine Fläche von ca. 79 m2 auf, die Terrasse (direkt vom Wohnzimmer aus zu begehen) misst ca. 16 m2. Zusätzlich steht noch ein Hofanteil mit ca. 14 m2 zur Verfügung.

Auch ein Gewölbekeller mit ca. 62,5 m2 zur Einlagerung oder als Hobbyraum ist inkludiert.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend – mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar! In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheke, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bieten Ihnen eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren Alltag erleichtern.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rumpf in 1010 Wien, Freyung 6. Die Kosten hierfür betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap