3-Zimmer-Dachterrassenwohnung in 1050 Wien



Wohnbereich in der Wohnküche

Objektnummer: 1799/279

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Nutzfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	224,64 €
USt.:	22,58 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arber Arifaj

Die IMMOREI
Neustift am Walde 89/Lokal 2




















HOT WHEELS
DINOSAURS
PITSTOP


DINOSAURS



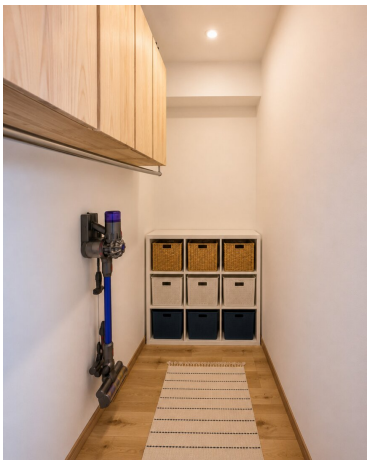


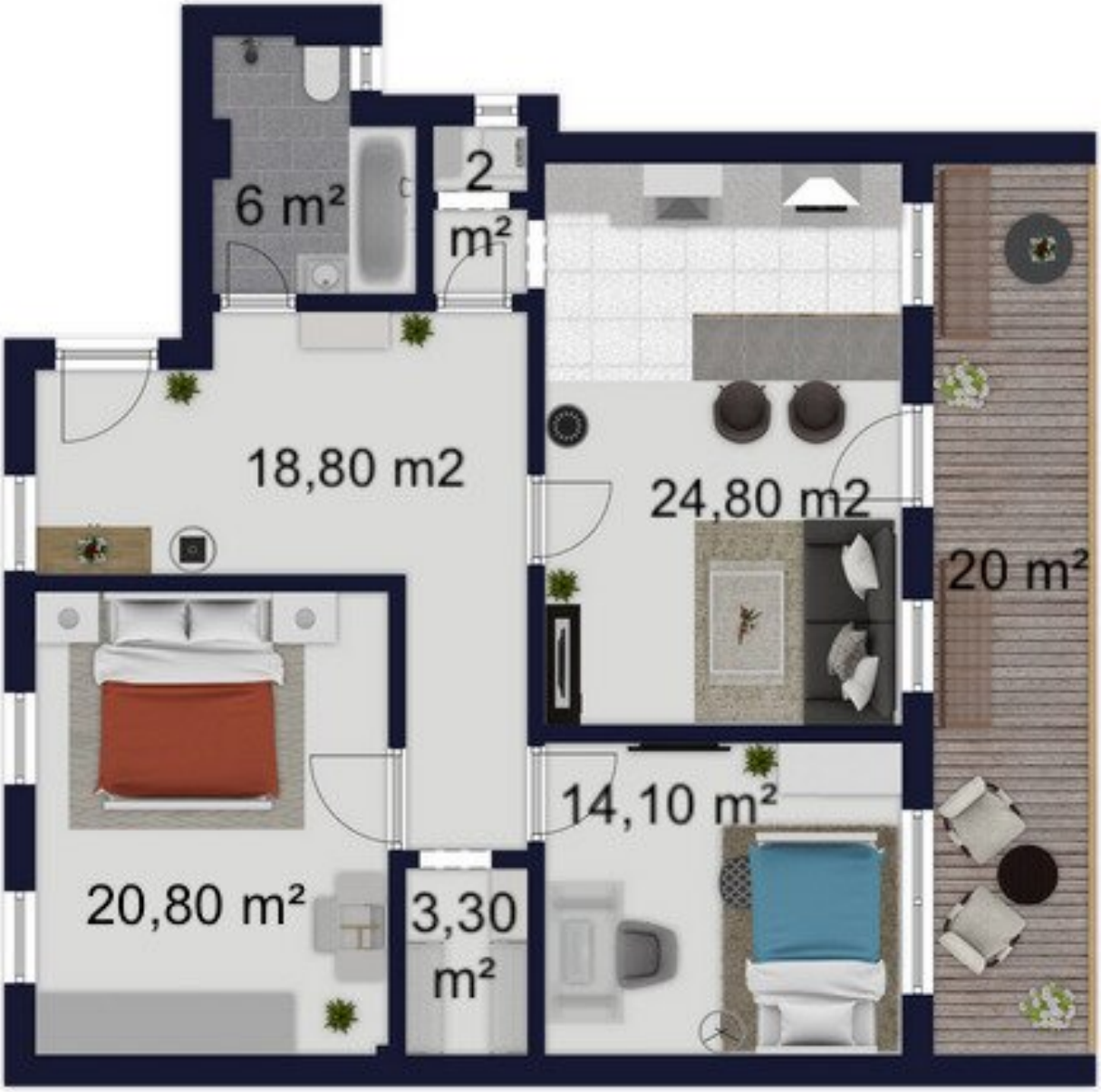



+43 660 494 65 15
ZU KAUFEN!
ABBER ARIFAJ








6 m²
2
m²
18,80 m2
24,80 m2
20 m²
14,10 m²
20,80 m²
3,30
m²

Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine äußerst gepflegte und hervorragend geschnittene **3-Zimmer-Dachterrassenwohnung** im **5. Wiener Gemeindebezirk**, gelegen im **5. Liftstock** eines laufend instand gehaltenen Wohnhauses aus dem Jahr 1955.

Die Wohnung überzeugt mit einer **Wohnfläche von ca. 90 m²** sowie einer **ca. 20 m² großen Dachterrasse**, wodurch sich eine **Gesamtnutzfläche von rund 110 m²** ergibt. Dank des sehr gut durchdachten, nahezu quadratischen Grundrisses präsentieren sich alle Räume großzügig, hell und optimal möblierbar – eine seltene Qualität, die sowohl funktional als auch gestalterisch höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde vor rund neun Jahren umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem hochwertige Echtholzparkettböden verlegt. Seither wurde die Wohnung laufend gepflegt und präsentiert sich heute sofort bezugsfertig.

Die Wohnung ist **sofort bezugsfertig** und eignet sich ideal für **Paare mit Wunsch nach Home-Office** oder **kleine Familien**, die urbanes Wohnen mit privatem Freiraum kombinieren möchten.

Raumaufteilung

- Vorraum (ca. 18,80 m²)
- Großzügige Wohnküche (ca. 24,80 m²) mit **Kamin** und direktem Zugang zur Dachterrasse (ca. 20 m²)
- Offene Küche mit hochwertigem Terrazzoboden
- 2 Schlafzimmer (ca. 20,80 m² und 14,10 m²)
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Fenster (ca. 6 m²)
- Abstellraum (ca. 3,30 m²)
- Technikraum (ca. 2 m²)

- Zusätzlicher kleiner Raum vor dem Technikraum – perfekt als Stauraum nutzbar

Ausstattung & Besonderheiten

- 5. Liftstock
- **Aufzug (Chip-System)**
- Kamin im Wohnzimmer
- Dachterrasse mit ca. 20 m²
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Fliesen- und Echtholz-Parkettböden sowie Terrazzoboden in der Küche
- Separate Nebenräume (Abstellraum, Technikraum, zusätzlicher Stauraum)
- Badezimmer mit Fenster (optimale natürliche Belüftung)
- Haus Baujahr 1955, laufend saniert und modernisiert
- Hochwertige Materialausstattung mit Echtholzparkett, Fliesenböden und stilvollem Terrazzoboden in der Küche.

Das Gebäude

Das Wohnhaus ist vor 1939 errichtet worden und in den vergangenen Jahren laufend instand gehalten sowie umfassend modernisiert. Die Wohnung befindet sich in einer Dachaufstockung, welche im Jahr 1955 errichtet worden ist.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen:

• Lifteinbau im Jahr 2006 (mit Chip-System und exklusivem Zugang für berechtigte Wohnungen)

• Erneuerung der Fenster im Jahr 2010 mit einem Investitionsvolumen von über € 60.000,-

• Umfangreiche Dachsanierung in den Jahren 2020 und 2021 mit Kosten von rund € 52.000,-

• Instandsetzung der Blitzschutzanlage im Jahr 2021 mit einem Investitionsvolumen von rund € 11.300,-

• Teilweise Erneuerung von Steig- und Wasserleitungen im Zuge von Versicherungsfällen aufgrund von Wasserschäden

Die laufenden Investitionen in die Liegenschaft unterstreichen den gepflegten Zustand des Hauses und tragen zum langfristigen Werterhalt der Immobilie bei.

Lage

Zentrale Stadtlage mit ausgezeichneter Anbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Buslinien **12A und 14A** – schnelle Verbindungen Richtung Innenstadt und Neubau
- Straßenbahnlinien-Unterführung **1, 62 und Badnerbahn** direkt vor der Haustür
- Straßenbahnlinien **6 und 18** – direkte Anbindung Richtung Hauptbahnhof und Westbahnhof

Die Wiener Innenstadt ist sowohl öffentlich als auch mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar. Auch der Naschmarkt, das Freihausviertel oder der Karlsplatz liegen nur wenige Minuten entfernt.

Nahversorgung & Urbanität

Die Infrastruktur ist vollständig ausgebaut:

- Mehrere Supermärkte (Billa, Spar, Hofer) fußläufig erreichbar
- Bäckereien, Cafés und Restaurants im direkten Umfeld
- Apotheken, Banken und Postfilialen in unmittelbarer Nähe
- Kindergärten und Schulen im Bezirk
- Vielfältiges Freizeit- und Gastronomieangebot

Der nahegelegene **Naschmarkt** sowie das trendige Freihausviertel bieten ein breites kulinarisches und kulturelles Angebot und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage.

Lebensqualität im 5. Bezirk

Margareten verbindet klassische Wiener Gründerzeitarchitektur mit moderner Stadtentwicklung. Durch zahlreiche Sanierungen und Neubauprojekte hat sich der Bezirk in den letzten Jahren stark aufgewertet und spricht heute besonders junge Familien, Paare und urbane Berufstätige an.

Die Kombination aus:

- Zentrumsnähe
- ausgezeichneter Infrastruktur
- sehr guter öffentlicher Anbindung
- lebendigem, aber nicht überlaufenen Umfeld

macht die Lage zu einem besonders attraktiven Wohnstandort mit nachhaltigem Wertpotenzial.

Kaufkonditionen

Kaufpreis: € 435.000,-

Betriebskosten (monatlich): € 247,10 inkl. USt.

Reparaturrücklage (monatlich): € 104,59

Liftkosten (monatlich): € 108,51

Sonstiges (monatlich): € 0,70 inkl. USt.

Gesamt monatliche Vorschreibung: € 460,90

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt.

Fazit

Diese gepflegte 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung überzeugt durch:

- Großzügigen, ideal geschnittenen Grundriss
- 20 m² Dachterrasse
- Kamin im Wohnzimmer
- Exklusiv nutzbaren Lift
- Hochwertige Bodenmaterialien inkl. Terrazzoboden
- Sofortige Bezugsfertigkeit
- Zentrale Lage im begehrten 5. Bezirk

Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer oder **wertstabile Anleger (angemessener Hauptmietzins)**, die eine durchdachte Eigentumswohnung mit Charakter und Außenfläche in urbaner Wiener Lage suchen.

Entdecken Sie die Wohnung bequem vorab mit unserer 360°-Online-Tour KLICKE HIER! **– und erleben Sie bei einer Besichtigung selbst, was dieses Zuhause so besonders macht.**

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter +43 660 494 65 15 oder arifaj@immorei.at

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Bei einigen Bildern handelt es sich um digital bearbeitete bzw. mittels KI unterstützte Visualisierungen (virtuelles Homestaging). Die Möblierung und Dekoration wurden

ausschließlich zu Illustrationszwecken eingefügt, um mögliche Einrichtungsideen darzustellen.

Die dargestellten Raumgrößen, Grundrisse, Proportionen sowie sämtliche baulichen Gegebenheiten einschließlich der Küche entsprechen dem tatsächlichen Bestand. Die virtuelle Darstellung dient lediglich der besseren Veranschaulichung der Nutzungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten.

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 <500m
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