#SQ - Moderne Wohnung mit vielseitigem Gestaltungspotenzial und großer Terrasse auf einer Ebene Nähe Schlossquadrat!



Objektnummer: 22435

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1994
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	580.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.529,05 €
Betriebskosten:	380,52 €
Heizkosten:	120,50 €
USt.:	100,20 €

Ihr Ansprechpartner



BBA Ines Guelmami

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 676 406 03 10
H +43 676 406 03 10

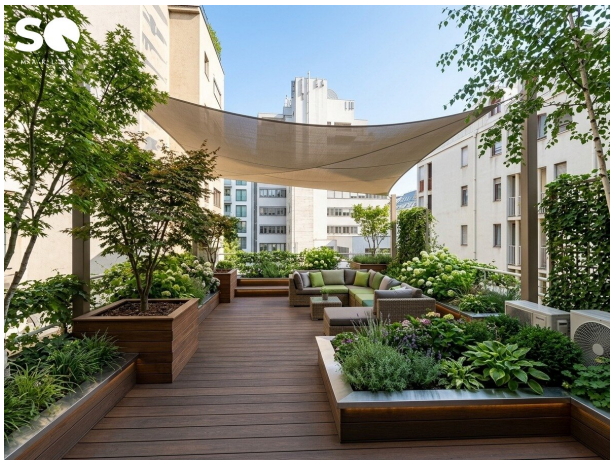
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





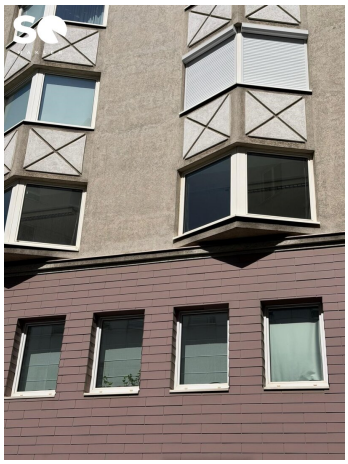






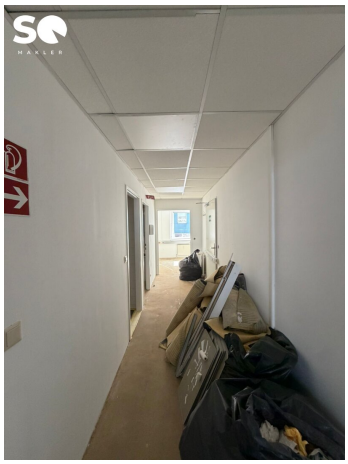









Ausgang











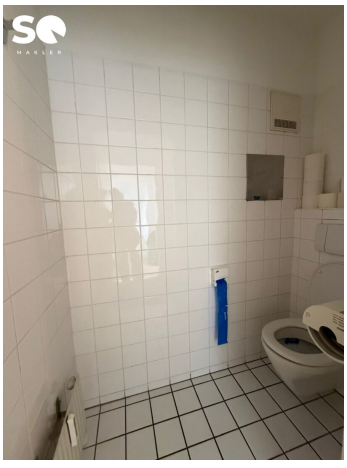


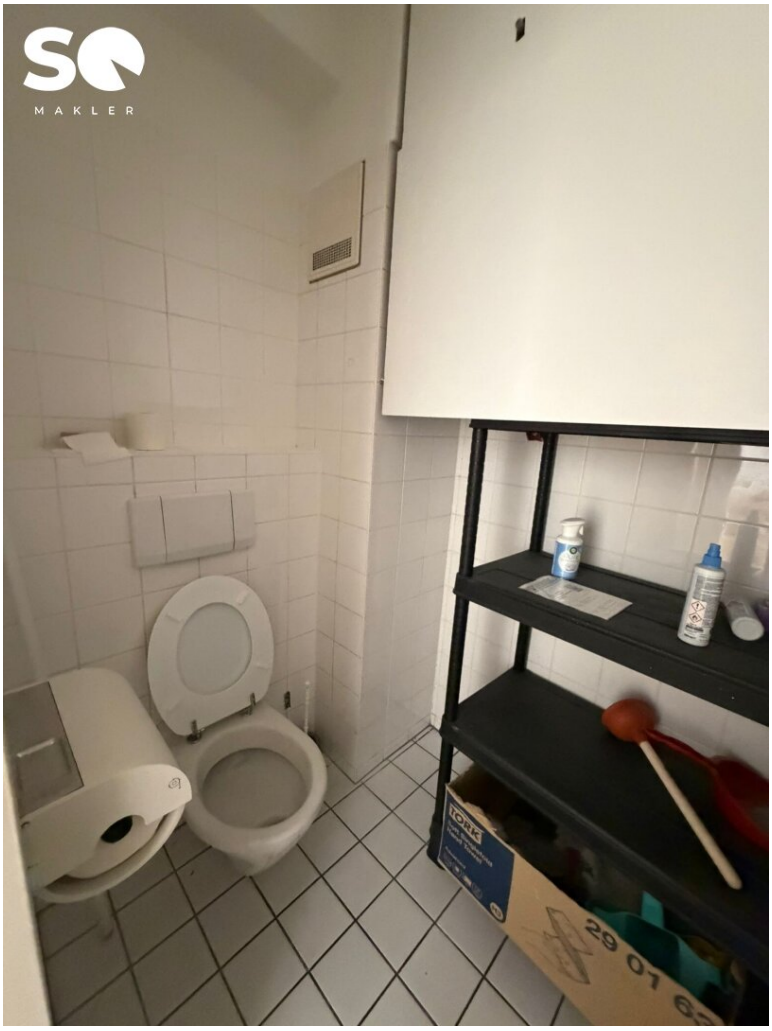


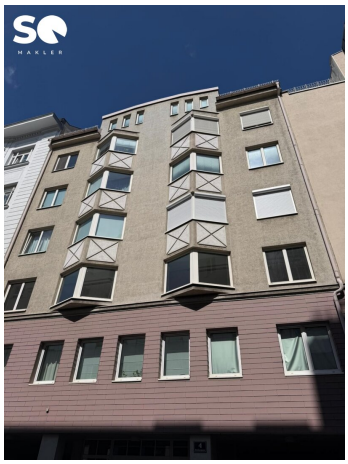






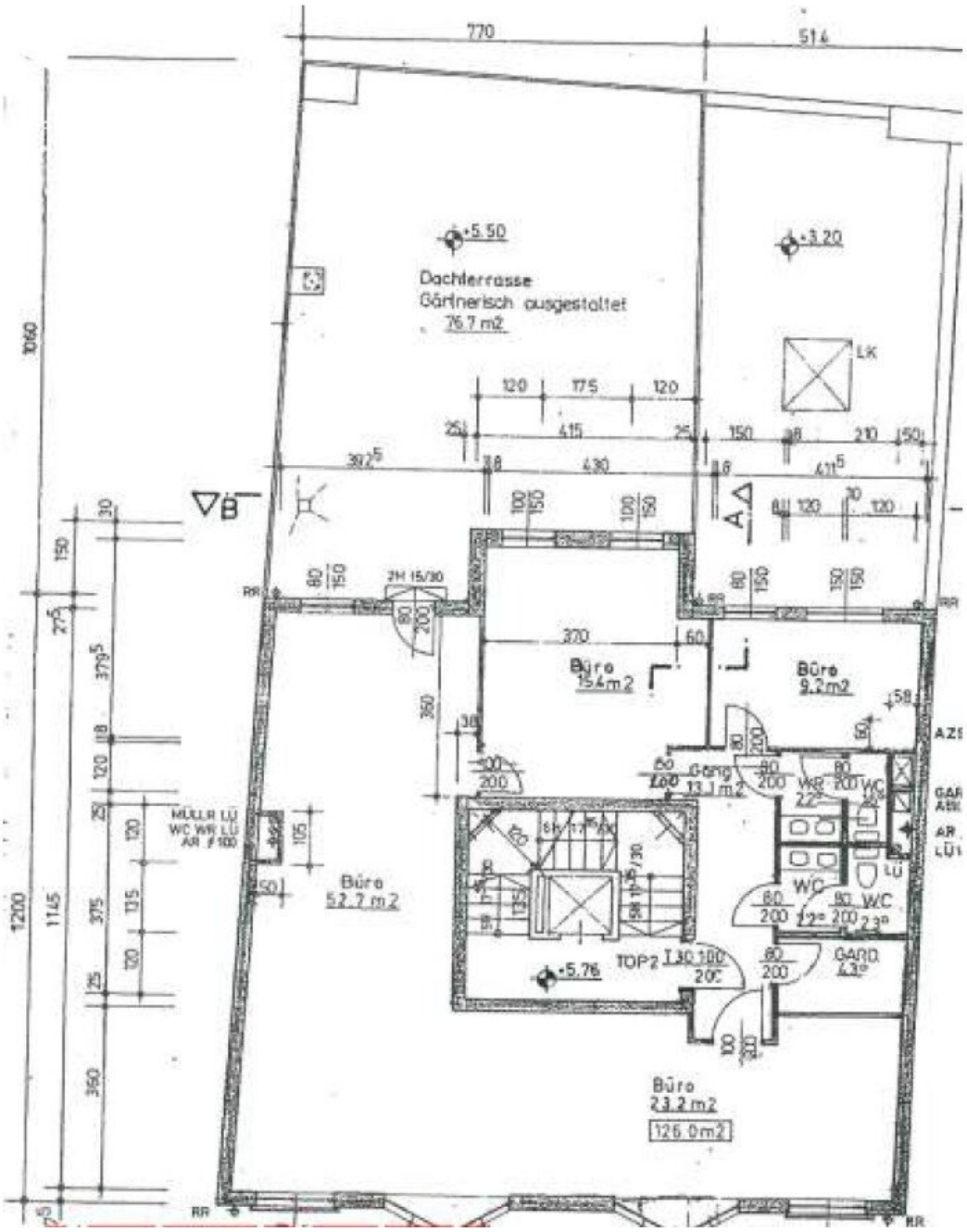









MAKLER


770
514
1060
1200
1145
+5.50
Dachterrasse
Gärtnerisch ausgestaltet
76.7 m2
+3.20
LK
Büro
15.4m2
Büro
9.2m2
Gang
13.1m2
WC
WC
WC
Büro
52.7m2
TOP2
+5.76
GARD.
Büro
23.2m2
126.0m2
MÜLLR LÜ
WC WR LÜ
AR ø 100
RR

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein als jetzt noch 'Büro' gewidmetes Objekt in Bestlage von 'Margareten'. Alles Eigentümer haben bereits im WEG Vertrag einer Umwidmung durch den neuen Käufer zugestimmt. Es müssen lediglich nur die Unterschriften eingesammelt werden.

Diese Wohnung bietet eine attraktive Grundlage für ein modernes und komfortables Wohnkonzept. Der Grundriss schafft klar definierte Wohnbereiche und ermöglicht eine funktionale Einrichtung, die Ästhetik und Alltagstauglichkeit miteinander verbindet. Großzügige Blickachsen, harmonisch aufeinander abgestimmte Räume und gut nutzbare Flächen verleihen dem Zuhause eine angenehme, zeitgemäße Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der Wohnbereich. Mit einer sorgfältig geplanten Möblierung lässt sich hier ein einladender Mittelpunkt für entspannte Stunden, gemeinsame Abende und geselliges Beisammensein gestalten. Eine moderne Küche kann funktional in das Wohnkonzept eingebunden werden und bietet Raum für hochwertige Einbauten, durchdachte Stauraumlösungen und einen gemütlichen Essplatz.

Die privaten Räume eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Dadurch lässt sich die Wohnung flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen - vom komfortablen Zuhause für Singles oder Paare bis hin zur familiengerechten Nutzung. Helle Farben, natürliche Materialien und eine reduzierte Formensprache können die klare Architektur zusätzlich unterstreichen.

Auch die Nebenflächen lassen sich effizient nutzen. Maßgefertigte Einbauschränke, Garderobenlösungen und geschickt platzierte Möbel sorgen für Stauraum, ohne die Räume optisch zu überladen. Das Badezimmer kann mit geradlinigen Sanitärelementen, großformatigen Fliesen und einer warmen Beleuchtung zu einem modernen Rückzugsort gestaltet werden.

Ausstattungsideen:

- Moderner Wohnstil mit klaren Linien und zurückhaltender Farbgestaltung
- Hochwertige Bodenbeläge, etwa Parkett oder großformatige Fliesen
- Zeitgemäße Küche mit grifflosen Fronten und integrierten Geräten
- Individuell nutzbare Zimmer für Schlafen, Arbeiten, Gäste oder Familie

- Durchdachte Stauraumlösungen durch Einbauschränke und maßgefertigte Möbel
- Mehrstufiges Beleuchtungskonzept aus direktem und indirektem Licht
- Natürliche Materialien wie Holz, Stein und textile Oberflächen

Betriebskosten: Achtung: hier sind die aktuellen Betriebskosten inkl Heizkosten ausgewiesen und noch mit 20% versteuert, da es ja noch als Bürofläche gewidmet ist. Nach der Umwidmung werden die Nettobk's mit 10% versteuert.

Kosten:

KP: € 580.000,-

zzgl. 2 Garagenplätze mit je € 35.000,-

Es ist verpflichtend die 2 Garagenplätze dazu zu kaufen.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. Mwst.

Kontaktdaten:

Fragen und Besichtigungen bitte an: ines.guelmami@stadtquartier.at oder unter 0676 40 60 310

Weitere Objekte auf:

www.stadtquartier.at

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap