# Exklusives Altbau-ANLAGE-Juwel am Naschmarkt: Ruhige Hoflage trifft urbane Perfektion




**Objektnummer: 1945/2962**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 51,38 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 51,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,08 |
| **Kaufpreis:** | 339.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 6.597,90 € |
| **Betriebskosten:** | 98,75 € |
| **USt.:** | 10,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

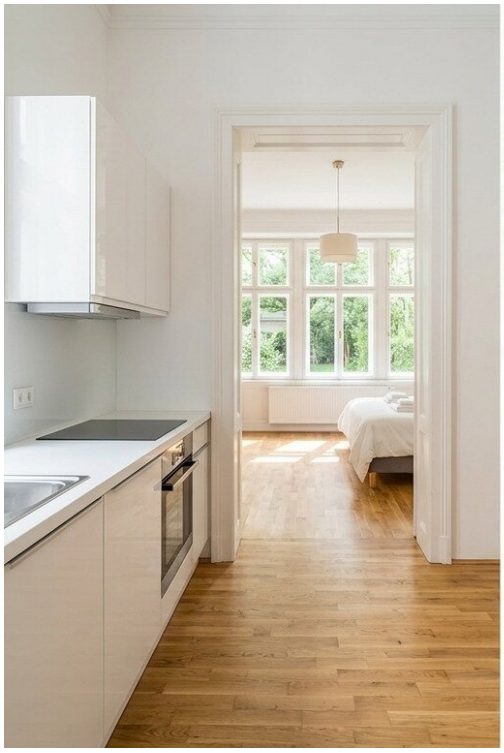
## Ihr Ansprechpartner



**Oleg Gumeniuk**

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

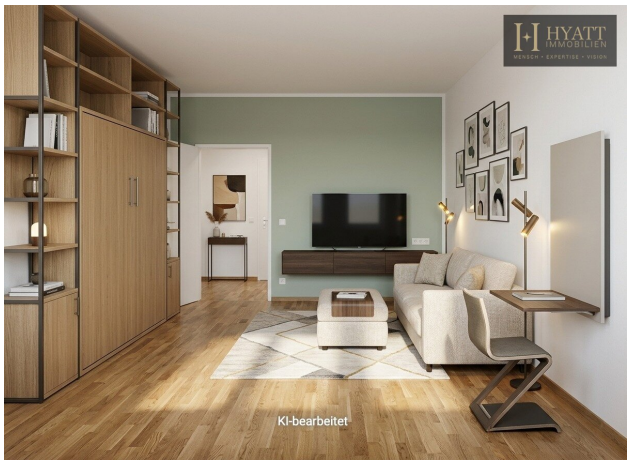
T +43 670 358 45 39
H +43 670 358 45 39









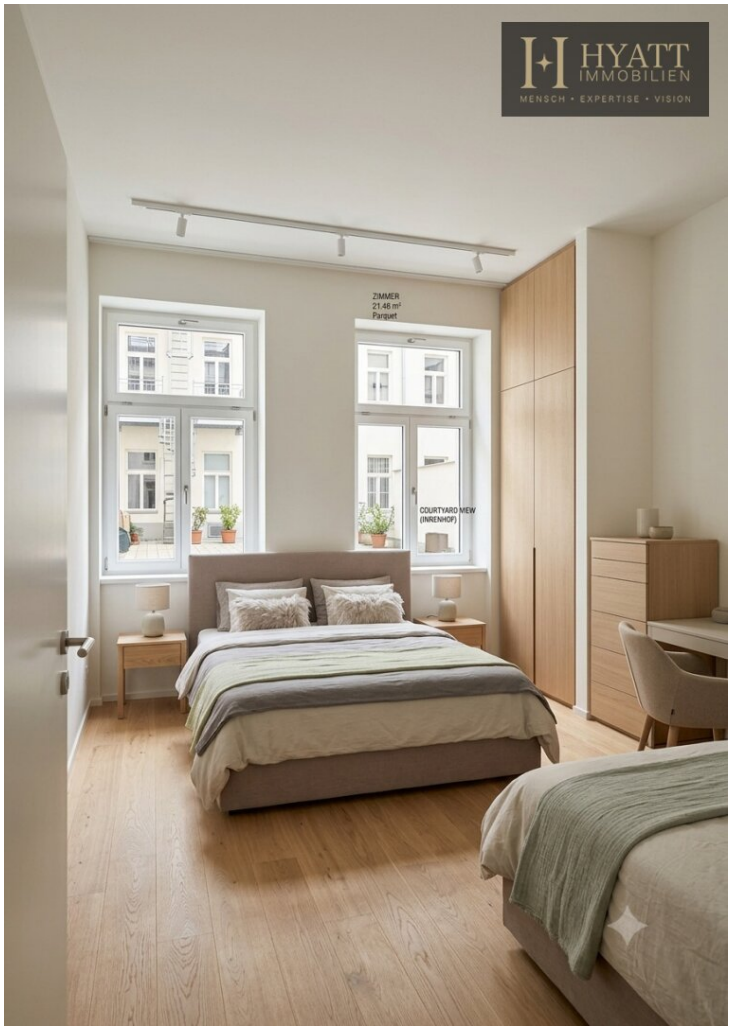

KI-bearbeitet



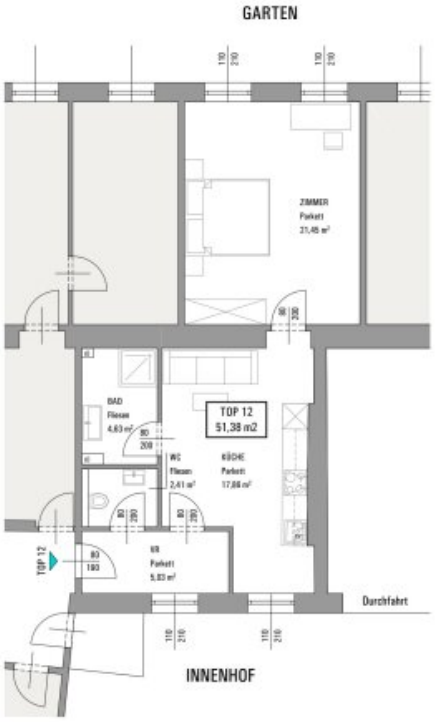



KI-bearbeitet




HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
ZIMMER
21.46 m²
Parquet
COURTYARD MEW
(INNENHOF)

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION




# GRUNDRISS TOP 12

51,38 m2

PLANVERFASSER

STEINKOGLER AIGNER ARCHITEKTEN ZT GmbH
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

Geusaugasse 31/3 · 1030 Wien
t 0660 - 666 111 2
m architekter@steinkogleraigner.at
w www.steinkogleraigner.at

STEINKOGLER AIGNER ARCHITEKTEN

## MAR - VERKAUFSPLAN

| | |
|---|---|
| PROJEKT | 1050 WIEN \| MARGARETENSTRASSE 56 - TOP 12 - ERDGESCHOSS |
| PLANINHALT | GRUNDRISS TOP 12 |
| M \| DATUM | M 1:100 \| 25-01-2018 |
| PLANNUMMER | mar_1001 |

# Objektbeschreibung

Die im Erdgeschoss liegende Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich – da derzeit noch bis November 2026 exzellent vermietet – ideal als ertragreiche Vorsorgewohnung. Die Mieterin ist gerne bereit, den Mietvertrag zu verlängern auf Wunsch! Die dargestellten Fotos sind Stockphotos-KI, entsprechen jedoch dem ungefähren Zustand der Wohnung.

- **Wohnfläche:** ca. 51,38 m²
- **Wohnungsaufteilung:** geräumiger Vorraum, getrenntes WC mit Handwaschbecken, Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken, mondäner Küchenbereich (ca. 17,8m²) zentral positioniert in der Wohnung mit Einbauküche von welcher man ins ruhige Innenhof-Schlafzimmer gelangt (ca. 21,45m²). Kellerabteil vorhanden.
- **Zustand:** Neuwertig; die Immobilie präsentiert sich in einem guten Pflegezustand, der an einen Erstbezug erinnert.
- **Highlights:** Authentischer Altbaucharme, gepflegte Holz-Parkettböden und eine absolute Ruhelage fernab des Straßenlärms.
- **Hauszustand:** Der Hauszustand kann allgemein als gut und wirtschaftlich nachhaltig betrachtet werden und es sind aus technischer Sicht keine Sanierungsmaßnahmen geplant. Rücklagenstand Ende Dezember 2025: € 83.000,--

**Kontakt** Überzeugen Sie sich persönlich vom enormen Potenzial dieser Immobilie. Wir laden Sie herzlich zu einer diskreten und seriösen Besichtigung ein – kontaktieren Sie uns für Ihre individuelle Terminvereinbarung.

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap