



Inserat ID: 224503

erstellt am : 11.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße: Stauraczgasse

1050 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

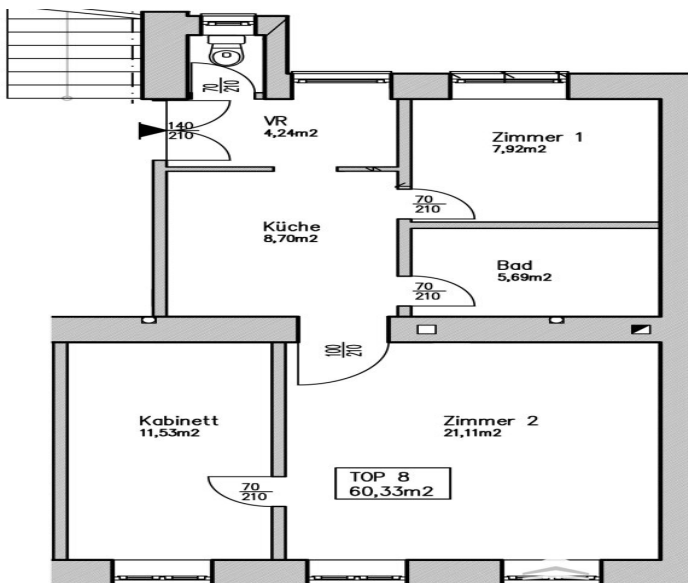
Helene Christiani

Tel:

christiani@feeling-home.at

Wohnfläche: 60.15m²

Gründerzeitjuwel in Margareten ? Raum für Ihre Geschichte!



WILLKOMMEN IN IHRER WOHNUNG VOLLER GESCHICHTE UND MÖGLICHKEITEN!

Dieses bezaubernde Jahrhundertwendehaus aus der Zeit vor 1900 trägt die Seele Wiens in jedem Stein. Die Wohnung im zweiten Stock bietet Ihnen ca. 60,15 m² Wohnfläche mit drei Zimmern. Ein echtes Raumwunder mit hohen Decken, klassischen Altbautüren in Weiß und dem unverwechselbaren Charme einer Wiener Gründerzeitwohnung.

Mit Blick auf den ruhigen Hof lädt das hofseitig ausgerichtete Schlafzimmer zum Entspannen ein. Die Raumaufteilung bietet Ihnen viel Gestaltungsspielraum: Ein weiteres Schlafzimmer ist über das

Wohnzimmer zugänglich, und der separate Vorraum sorgt für eine angenehme Raumtrennung.

Das Haus verfügt über einen Lift (eingebaut ca. 2014, Zugang bis Halbstock) und wurde durch einen Dachgeschossausbau 2013 aufgewertet. Ein eigener Kellerabteil sowie die Möglichkeit, einen Stellplatz im Innenhof anzumieten, runden das Angebot ab.

WARUM DIESE WOHNUNG IHR HERZSTÜCK WERDEN KANN

Altbauwohnungen wie diese sind in Wien rar und begehrt. Sie kaufen nicht nur Quadratmeter ? Sie kaufen Geschichte, Charakter und die Freiheit, Ihren persönlichen Stil zu verwirklichen. Ob frisch renoviert als modernes Stadtapartment oder behutsam restauriert im Original-Look: Diese Wohnung lässt Ihren Gestaltungsideen freien Lauf.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

Altbaucharm
Hofseitiges Schlafzimmer
Garagenstellplätze im Innenhof

HARD FACTS

Gasetagenheizung
Neue Junkers Therme (Herbst 2025)
Kunststofffenster, 2-fach verglast (2001)

INFRASTRUKTUR

Der 5. Bezirk punktet mit allem, was das tägliche Leben angenehm macht: Supermärkte (Eurospar, Etsan, Billa), Bäckereien, Drogerien, Trafik, Bank, Post, Apotheken und Ärzte sind in unmittelbarer Gehweite. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Parks laden zum Genießen ein, das typische Wiener Grätzl-Feeling ist hier täglich spürbar.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Lokalbahnhof Matzleinsdorfer Platz in ca. 260 m Gehdistanz
Straßenbahnlinien 1, 18, 6 Matzleinsdorfer Platz in ca. 260 m Gehdistanz
Autobus-Linie 14A Scalagasse in ca. 70 m Gehdistanz
Autobus-Linie 12A Jahngasse in ca. 130 m Gehdistanz
U-Bahn U1 Hauptbahnhof in ca. 1,42 km
Hauptbahnhof in ca. 1,42 km

SONSTIGES

Diese Wohnung bietet echtes Gestaltungspotenzial für alle, die ihre eigene Vision verwirklichen möchten. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser schönen Altbau Wohnung mit Potential begeistern!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Nutzen Sie noch die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde bis EUR 500.000,-- KP) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis nur noch 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <250m Apotheke <250m Klinik <1.000m Krankenhaus <750m Kinder
< Schulen
Schule <250m Kindergarten <250m Universität <750m Höhere
Schule <1.000m Nahversorgung
Supermarkt <250m Bäckerei
<250m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige
Geldautomat <250m Bank
<250m Post <250m Polizei <750m Verkehr
Bus <250m U-Bahn
<250m Straßenbahn <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss
<3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 60.15m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 156.02m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 3.24m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

Nebenkosten: 136.24€

Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: christiani@feeling-home.at