



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 164581

erstellt am : 26.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 289000€

Straße:

1050 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Danka Müllner

Tel: +43 699 116 103 46

d.muellner@3fach.at

Wohnfläche: 76m<sup>2</sup>

## Moderne Wohnung in 1050 Wien ? Ihr neues Zuhause für 289.000 ?!



Modernes Wohnen im Herzen Wiens - Perfekte City-Lage!

Objektbeschreibung

Stilvolle & großzügige Stadtwohnung mit Loft-Charakter

Diese eindrucksvolle Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75,75 m<sup>2</sup> begeistert mit einer intelligenten Raumaufteilung und einer beeindruckenden Deckenhöhe von 3,42 m, die für ein außergewöhnliches Wohngefühl sorgt.

Raumaufteilung:

Offener Wohn- & Schlafbereich (51,12 m<sup>2</sup>): Der großzügige Hauptraum überzeugt mit seiner flexiblen Nutzung ? ideal als Wohnatelier, stilvolle Stadtwohnung oder inspirierender Kreativraum. Hochwertiger Parkettboden sorgt für eine warme Atmosphäre.

Vorraum mit Kochmöglichkeit (14,40 m<sup>2</sup>): Bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Asphaltestrich und Parkett kombiniert für modernes Flair.

Badezimmer (6,6 m<sup>2</sup>): Hochwertig ausgestattet mit stilvollen Fliesen für zeitlosen Komfort.

Separates WC (1,23 m<sup>2</sup>): Praktisch vom Eingangsbereich aus erreichbar, mit robustem Epoxidharzboden.

Zusätzlicher Vorraum/Durchgangsraum (2,40 m<sup>2</sup>): Perfekte Ergänzung als Stauraum oder funktionale Verbindung der Wohnbereiche.

Highlights dieser Wohnung:

Beeindruckende Raumhöhe: 3,42 m schaffen ein großzügiges, luftiges Wohngefühl.

Edle Bodenbeläge: Parkett in Wohnbereichen, Epoxidharz in Durchgangszonen, stilvolle Fliesen in Bad & WC.

Hervorragende Lichtverhältnisse: Große Fenster lassen viel Tageslicht herein, Ausrichtung nach Osten für angenehme Morgenstunden.

Diese außergewöhnliche Wohnung eignet sich perfekt für Stadtmenschen, die urbanes Wohnen mit Stil und Funktionalität verbinden möchten ? ob als privates Refugium, modernes Stadtbüro oder kreativer Workspace

Lage

Ihr neues Zuhause im pulsierenden Herzen Margareten

Willkommen in einem der lebendigsten Bezirke Wiens, wo historischer Charme auf urbanes Lebensgefühl trifft. Die Kohlgasse liegt mitten in Margareten, dem 5. Wiener Gemeindebezirk, der für seine perfekte Mischung aus Tradition und Moderne bekannt ist. Hier prägen prächtige Altbauten das Stadtbild, während trendige Cafés, kreative Hotspots und vielseitige Geschäfte für ein inspirierendes Lebensumfeld sorgen.

Der nahe Einsiedlerpark bietet eine grüne Oase für entspannte Momente, während die belebte Reinprechtsdorfer Straße mit ihren charmanten Boutiquen, Restaurants und Bars den dynamischen Charakter der Umgebung widerspiegelt. Kulinarische Highlights wie das Schlossquadrat und eine Vielzahl angesagter Lokale sorgen für ein einzigartiges Genusserlebnis direkt vor der Haustür.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie in wenigen Minuten in der Wiener Innenstadt ? ob mit der Straßenbahn, dem Bus oder der U-Bahn. Trotz der zentralen Lage bleibt dieser Wohnort angenehm ruhig und bietet einen idealen Rückzugsort vom Trubel der Großstadt. Erleben Sie in Margareten ein Wohngefühl, das Stil, Inspiration und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint ? ein Ort, der begeistert und zum Verweilen einlädt.

Sonstiges

Kosten:

Energieausweis:

Der aktuell gültige Energieausweis führt einen spezifischen Heizwärmebedarf von 195 kWh/m<sup>2</sup>a an. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E.

Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE,SK = 2,39 (Klasse D)

(Ausstellungsdatum: 24.11.2024 Gültigkeitsdatum: 23.11.2034)

Anlagen:Um Ihnen eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu geben, finden Sie im Anhang:

den Grundriss der Wohnung

aktuelle Fotos der Immobilie

sowie den Energieausweis

Nebenkostenübersicht inkl. Rücktrittsformular

Wir freuen uns, Ihnen dieses Angebot exklusiv unterbreiten zu können, und stehen Ihnen gerne für Rückfragen oder Besichtigungstermine zur Verfügung.

Kaufpreis

Wohnung

? 289.000,00

GESAMT

? 289.000,00

Nebenkosten:

Maklerprovision (3% des KP inkl. 20% Ust)

? 10.404,00

Grunderwerbsteuer

3,50%

? 10.115,00

Eintragungsgebühr

1,10%

? 3.179,00

Zzgl. Vertragserrichtungskosten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 76m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 239.58m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.39m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 289000€

Nebenkosten: 182.92€

## Kontaktinformationen

Vorname: Danka

Nachname: Müllner

Tel.: +43 699 116 103 46

E-Mail: d.muellner@3fach.at