



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167631

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1320000€

Straße: Margaretenstraße

1050 Wien, Margareten

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Mark Prettenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.prettenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 146.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 161.6m<sup>2</sup>

## **Welch grandioser Panoramablick! Großzügige drei Zimmer, mit 2 kompakten Terrassen und bester Lage!**



Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?

Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Gründerzeithaus und Sie werden Augen machen. In zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe zum Margarethenplatz, wird derzeit einem Stilaltbau neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung werden im ersten Schritt 5 Altbauwohnungen rundum erneuert. Hierbei wird auf den Erhalt der Altbaulemente viel Wert gelegt. Angefangen von der gegliederten Fassade, welche sich stilvoll in das Straßen Ensemble einfügt, über den neu gestalteten Hauseingang mit Stuckverzierungen bis hin zum frisch sanierten Stiegenhaus mit Personenlift, wird Sie diese Immobilie auf Anhieb überzeugen. Im Dachausbau entstehen weitere

drei große Wohneinheiten, die bereits in wenigen Monaten fertiggestellt werden.

Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine intelligente und optimierte Raumgestaltung höchsten Wert gelegt, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Hier ist für jede(n) etwas passendes dabei.

Die Wohnungen werden teils durch Freiflächen, welche in den Innenhof gerichtet sind, erweitert. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag. Auch die hochwertige Ausstattung überzeugt! Parkett (wahlweise Landhausdielen) in Eiche, hohe Parkettleisten, geschmackvolle Fliesen sowie hochwertige Armaturen und Keramiken in Bad und WC, Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung, bis hin zu neuen 3-fach isolierverglaste Fenster, uvm. verleihen der Wohnung eine warme Atmosphäre.

Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

TOP 36 - Ost-Westseitig ausgerichtete 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Terrassen.

Wenn Sie nach unten schauen, liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Kopf hoch, und der Himmel über Wien ist zum Greifen nah. Genau so und nicht anders präsentiert sich dieses wunderbar angelegte Dachgeschoss mit all seinen Terrassen auf zwei Ebenen. In dieser großartigen Wohnung erwartet Sie im 1.DG ein zentraler, großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe, ein praktischer Abstellraum, zwei sehr geräumige Schlafzimmer mit der vorgelagerten Terrasse, ein einladendes Tageslicht Badezimmer mit Dusche, Doppelhandwaschbecken und WC und ein separates Gäste WC mit Handwaschbecken. Rauf ins 2.DG und Sie genießen einen atemberaubenden Fernblick, wie man ihn in Wien nur selten erlebt. Hier begeistert Sie der lichtdurchflutete, ca. 70 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich mit all seinem Glas und leicht separierter Kochnische, sowie Ausgang zur kompakten Terrasse im 2. DG. Durch die massive Glasfront in Richtung Westen, genießen Sie hier einen grandiosen Fernblick bis in den Wienerwald und haben den Sonnenuntergang direkt im Wohnzimmer! Einfach geil!

Wohnfläche: ca. 146,5 m<sup>2</sup> + 2 Terrassen: ca. 30,2 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: EUR 1.320.000,-

Kaufpreis Garage: ? 50.000,-

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.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

## Eckdaten

Wohnfläche: 146.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 161.6m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 31.57m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.59m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1320000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Pretenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: [mark.pretenthaler@schantl-ith.at](mailto:mark.pretenthaler@schantl-ith.at)