

Inserat ID: 190028

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 255000€

Straße:

1050 Wien, Margareten

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 63m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 63m<sup>2</sup>

Grundfläche: 63m<sup>2</sup>

## **NEUER PREIS - 255.000,-- ? für eine 63 m<sup>2</sup> große 2 Zimmer Wohnung in ausgezeichneter Lage**



Diese ca. 63 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung befindet sich im 3. Stock eines klassischen Wiener Zinshauses (ohne Lift) und vereint die zeitlose Eleganz des Altbaus mit einer optimalen Raumauflistung und absoluter Ruhe mitten in der Stadt Wien.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man den besonderen Charakter:  
Hohe Decken, klassische Raumproportionen und ein Grundriss, der sowohl funktional als auch

wohnlich ist. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Schlafzimmer, das durch seine Größe und Helligkeit beeindruckt und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung ist aktuell bewohnbar und bietet bereits jetzt eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit ein paar kosmetischen Eingriffen lässt sich hier jedoch eine echte Wohlfühloase gestalten ? ideal für Eigennutzer mit Sinn für Stil oder als charmante Stadtwohnung mit Aufwertungspotenzial.

Die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Trotz der ruhigen Ausrichtung genießen Sie alle Vorteile einer ausgezeichneten Infrastruktur ? Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Highlights im Überblick:

ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2 Zimmer mit perfekter Raumaufteilung

Kunststofffenster aus dem Jahr 2011/2012 mit Oberlichte

sep. WC

großzügliches Schlafzimmer

klassischer Wiener Altbau mit Flair

absolute Ruhelage im 3. Stock (ohne Lift)

bewohnbar, jedoch mit Potenzial zur stilvollen Modernisierung

hervorragende Lage mit bester Anbindung und Infrastruktur

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel für Liebhaber des Wiener Altbau, die ihre persönliche Note einbringen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin unter 0676 - 342 77 18 oder [md@mast-immo.at](mailto:md@mast-immo.at)

Ihr Immobilienberater  
Herr Manuel Daniloglu  
MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV &amp;amp; Notar: ca. 1,5% zzgl. MwSt.

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 / EntfernungGesundheitArzt  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt;500m SchulenSchule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;1.000m NahversorgungSupermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.500m SonstigeGeldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;1.000m VerkehrBus &lt;500m U-Bahn  
&lt;500m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 63m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 63m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 63m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hbwwert: 149.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.5m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 255000€

Nebenkosten: 125.53€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at