

Inserat ID: 190028

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 255000€

Straße:

1050 Wien, Margareten

Wien Österreich

Wohnfläche: 63m²

Nutzfläche: 63m²

Grundfläche: 63m²

Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

**NEUER PREIS - 255.000,-- ? für eine 63 m² große 2
Zimmer Wohnung in ausgezeichnetener Lage**



Diese ca. 63 m² große Altbauwohnung befindet sich im 3. Stock eines klassischen Wiener Zinshauses (ohne Lift) und vereint die zeitlose Eleganz des Altbaus mit einer optimalen Raumaufteilung 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

wohlich 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 Vorzüge einer ausgezeichneten Infrastruktur ? Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Highlights im Überblick:

ca. 63 m² Wohnfläche

2 Zimmer mit perfekter Raumaufteilung

Kunststofffenster aus dem Jahr 2011/2012 mit Oberlichte

sep. WC

großzügiges 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 Altbaus, die ihre persönliche Note einbringen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin unter 0676 - 342 77 18 oder md@mast-immo.at

Ihr Immobilienberater
Herr Manuel Daniloglu
MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & 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 / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	<500m	Apotheke	<500m	Klinik	<500m	Krankenhaus	<1.000m	Kinder
Schulen	Schule	<500m	Kindergarten	<500m	Universität	<1.000m	Höhere	Schule	<1.000m
Nahversorgung	Supermarkt	<500m	Bäckerei	<500m	Einkaufszentrum	<1.500m	Sonstige	Geldautomat	<500m
Bank	<500m	Post	<500m	Polizei	<1.000m	Verkehr	Bus	<500m	U-Bahn
Straßenbahn	<500m	Bahnhof	<500m	Autobahnanschluss	<4.000m	Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap			

Eckdaten

Grundfläche: 63m²

Wohnfläche: 63m²

Nutzfläche: 63m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 149.1m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.5m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 255000€

Nebenkosten: 125.53€

Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at