

Inserat ID: 181316

erstellt am : 29.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 275000€

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>

## Charmante 2 Zimmer Altbauwohnung mit Potenzial ? Ruhelage im Herzen Wiens



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 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 m<sup>2</sup> 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](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 & 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       | &lt;500m | Apotheke     | &lt;500m          | Klinik          | &lt;500m                                             | Krankenhaus | &lt;1.000m  | Kinder     |
| Schulen       | Schule     | &lt;500m | Kindergarten | &lt;500m          | Universität     | &lt;1.000m                                           | Höhere      | Schule      | &lt;1.000m |
| Nahversorgung | Supermarkt | &lt;500m | Bäckerei     | &lt;500m          | Einkaufszentrum | &lt;1.500m                                           | Sonstige    | Geldautomat | &lt;500m   |
| Bank          | &lt;500m   | Post     | &lt;500m     | Polizei           | &lt;1.000m      | Verkehr                                              | Bus         | &lt;500m    | U-Bahn     |
| 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,

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

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 275000€

Nebenkosten: 125.53€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at