



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 222549

erstellt am : 06.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße: Wiedner Hauptstraße

1050 Wien, Margareten

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Magdalena Tiatco-Frank

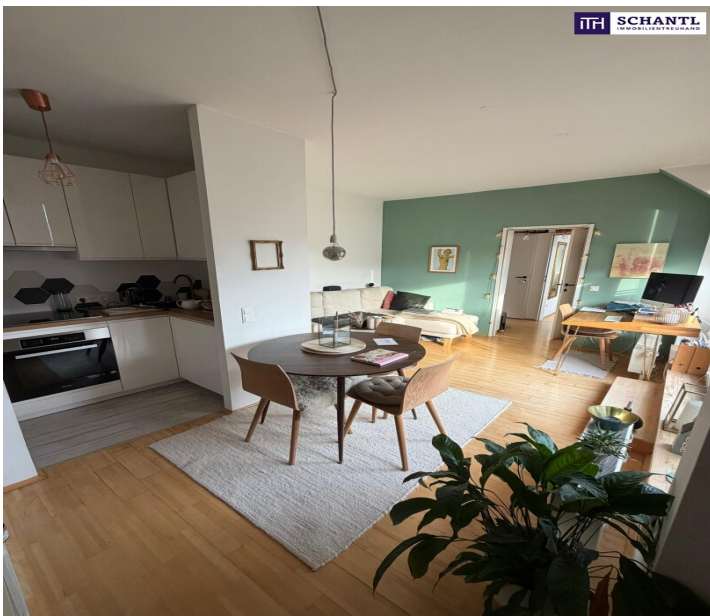
Tel: +43 676 95 524 11

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.a

Wohnfläche: 39.96m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 41.69m<sup>2</sup>

**Eigennutzer & Anleger aufgepasst!!! Seltene Chance auf eine citynahe Wohnung mit perfekten Voraussetzungen für die eigenen 4 Wände oder als Investment!**



Diese charmante Wohnung im ersten Dachgeschoss bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Lebensstil und urbaner Lebensqualität. Mit einer Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> und zwei hellen Zimmern ist dies der ideale Rückzugsort für Singles, Paare oder als lukrative Investition. Hier erhalten Sie nicht nur eine gepflegte Wohnung, sondern auch eine einladende Terrasse, die Ihnen einen wunderbaren Blick über die Dächer Wiens bietet. Hier können Sie entspannen, die

frische Luft genießen und Ihre Freizeit in vollen Zügen auskosten. Ein Stellplatz in der hauseigenen Garage sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher untergebracht ist und Sie sich keine Gedanken über Parkplatzsuche machen müssen. (Derzeit ist der Garagenplatz noch vermietet)

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung. Der offene Wohnbereich mit einer modernen Küche schafft eine angenehme Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die Zentralheizung sorgt dafür, dass Sie auch an kühleren Tagen stets ein behagliches Zuhause haben.

Ein weiteres Highlight ist das Badezimmer, das mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet ist ? der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu relaxen.

Aufteilung:

einladender Vorraum mit viel Staufläche (praktischer Einbauschränk)  
helles Wohnzimmer mit Küchennische und Ausgang auf die Terrasse  
gemütliches Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank  
modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss  
WC  
süd-ostseitige Terrasse

Highlights:

kompakte & gut durchdachte Raumaufteilung  
Ideal für Eigennutzer als auch Anleger  
Kellerabteil  
Stapelparkplatz (im Kaufpreis bereits inkludiert)  
Zentralheizung über Fernwärme sorgt für wohlige Wärme  
uvm.

Die Lage dieser Wohnung ist kaum zu übertreffen. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie in Nullkommanichts in der Innenstadt oder erreichen Ihre Ziele in der Umgebung. Zudem finden Sie in der Nachbarschaft alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie ein Einkaufszentrum sind in der Nähe und bieten Ihnen eine Vielzahl an Optionen für Shopping und Freizeitaktivitäten.

Kaufpreis: EUR 299.000,- zzgl. EUR 20.000,- für den Stellplatz

Betriebskosten: EUR 181,79 inkl. Rücklagen, Lift und USt.

Heizkosten: ca. EUR 34,40 zzgl. 20% USt. (je nach Verbrauch)

Provision: EUR 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieses lebendigen und vielfältigen Stadtteils zu werden. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen ? sie ist ein Lebensgefühl, das auf Sie wartet.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in 1050 Wien könnte schon bald Realität werden!

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

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümersversammlungsprotokoll (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.



## Eckdaten

Wohnfläche: 39.96m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 41.69m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 18.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 1.19m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

Nebenkosten: 73.97€

## Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Tiatco-Frank

Tel.: +43 676 95 524 11

E-Mail: [magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at](mailto:magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at)