



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 227866

erstellt am : 28.05.2026

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 ausgezeichneter 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
<500m 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

Befeuernng: 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