

Inserat ID: 160287

erstellt am : 02.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 370000€

Straße:

1050 Wien, Margareten

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus M. Schmeidl

Tel: +43 6763034321

schmeidl@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 68.13m²

3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Margareten



3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Margareten

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 70m² Wohnfläche im Hochparterre eines gepflegten Gründerzeithauses im begehrten 5. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung vereint klassischen Altbaucharme mit urbanem Lebensgefühl: Hohe Räume, Kassettentüren und großzügige Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente. Zwei separate Kellerabteile bieten zusätzlichen Stauraum.

Highlights auf einen Blick

3-Zimmer-Altbauwohnung

Ca. 70?m² Wohnfläche

Hochparterre, nordwestseitig

Zwei Kellerabteile

Flexible Nutzung (Wohnen, Praxis, Büro)

Top-Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Ab September verfügbar

Historie & Potenzial

Die Liegenschaft wurde 1897 errichtet. In den 1990er Jahren wurden zwei Wohneinheiten zu einer großzügigen Wohnung zusammengelegt. Die ursprüngliche Trennung mit zwei Eingängen kann bei Bedarf wiederhergestellt werden ? ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Praxis/Büro.

Raumaufteilung & Ausstattung

Ein kompaktes Vorzimmer führt in den ersten Raum, der sich flexibel als Schlafzimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Daneben befindet sich ein klassisches Kabinett aus der Bauzeit. Das erkerartige Wohnzimmer öffnet sich zur Wohnküche. Dahinter liegen das Badezimmer mit Dusche und Marmorboden sowie zwei praktische Abstellräume.

Bodenbelag: Parkett

Heizung: Gasetagenheizung

Betriebskosten: ca. 235?€/Monat

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen von Margareten ? einem der aufstrebendsten Bezirke Wiens. Die Umgebung bietet eine hervorragende Nahversorgung, zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

Zukünftige U5-Station in Gehweite

Buslinien: 12A, 14A, 59A

Straßenbahnlinien: 6, 18, 62

In ca. 10 - 15 Minuten zur Mariahilfer Straße oder Staatsoper

Schnelle Anbindung an die Süd- und Westausfahrt Wiens

Investition mit Zukunft

Die Kombination aus Lage, Altbauflair und Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition ? sei es zur Eigennutzung oder als Praxis-/Büroeinheit. Die geplante U5-Anbindung steigert den Wert zusätzlich.

Besichtigung & Finanzierung

Lassen Sie sich begeistern! Vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin.

Ihre Finanzierung ist gesichert?

Wir unterstützen Sie nicht nur bei der Immobiliensuche, sondern auch bei der optimalen Finanzierung. Nutzen Sie unser kostenloses Finanzservice ? maßgeschneidert, schnell und unkompliziert.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3?5 Werktagen nach Einreichung aller Unterlagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Kinder <500m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss

Eckdaten

Wohnfläche: 68.13m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

hwbwert: 136.9m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.8m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 370000€

Nebenkosten: 235€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus M.

Nachname: Schmeidl

Tel.: +43 6763034321

E-Mail: schmeidl@badura-immobilien.at