

**Wunderschöne Garconniere im Herzen von Margareten!  
Nähe Naschmarkt und Schlossquadrat!**



**Objektnummer: 20970**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Adresse           | Schönbrunner Straße 22-24   |
| Art:              | Wohnung                     |
| Land:             | Österreich                  |
| PLZ/Ort:          | 1050 Wien                   |
| Baujahr:          | 1900                        |
| Alter:            | Altbau                      |
| Wohnfläche:       | 32,51 m²                    |
| Nutzfläche:       | 32,51 m²                    |
| Zimmer:           | 1                           |
| Bäder:            | 1                           |
| WC:               | 1                           |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 82,40 kWh / m² * a |
| Kaufpreis:        | 280.000,00 €                |
| Provisionsangabe: |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

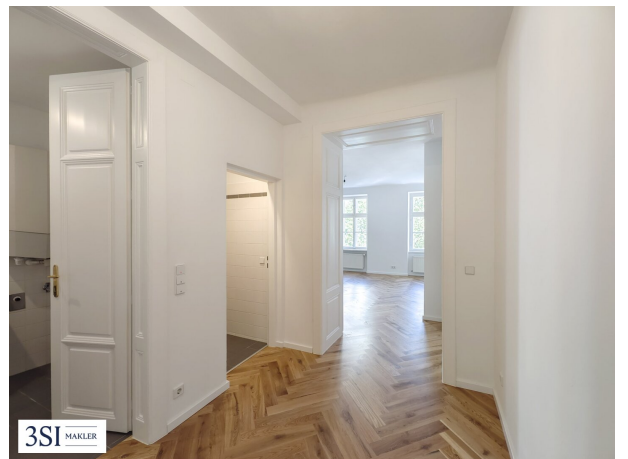
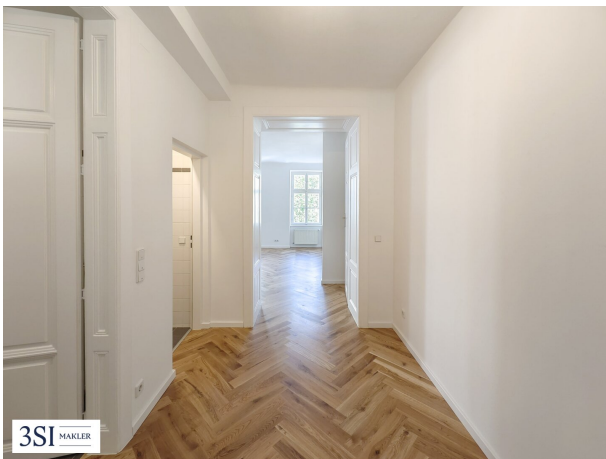
## Ihr Ansprechpartner

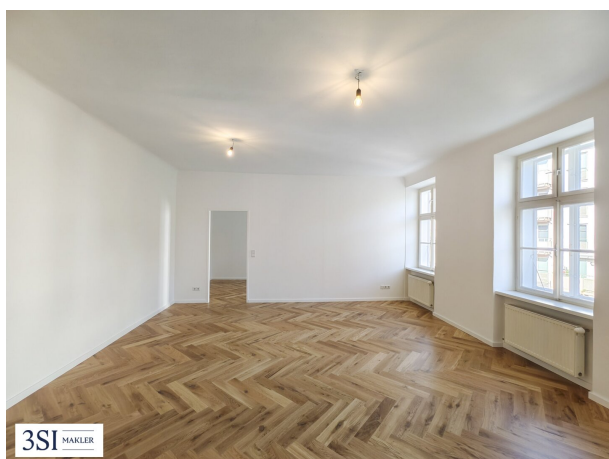


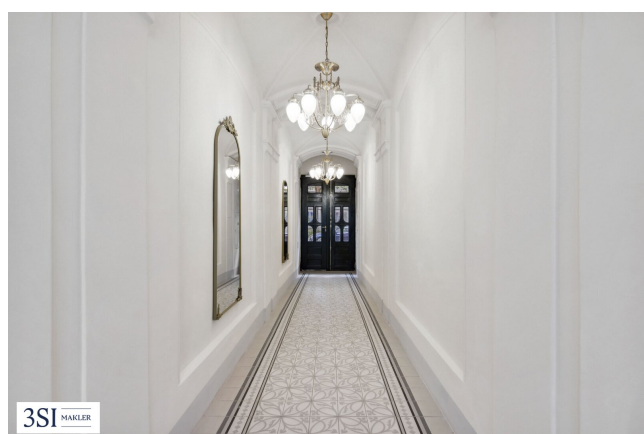
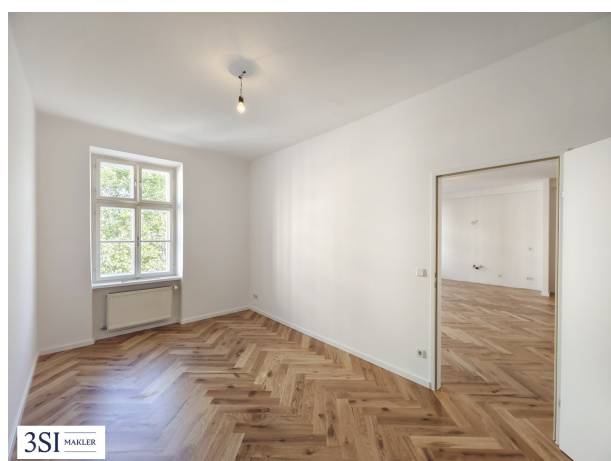
**Mario Häring**

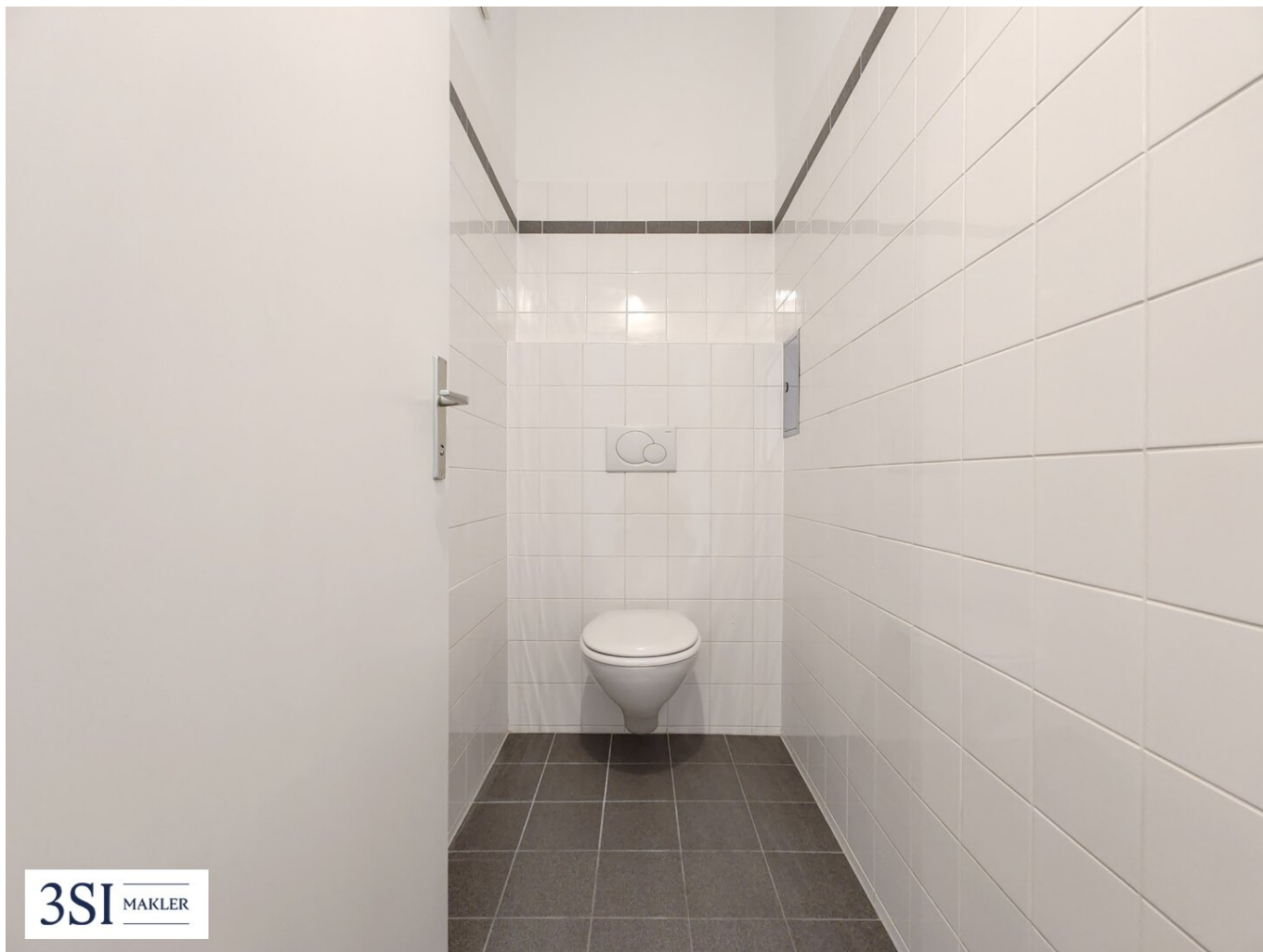
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461









3SI MAKLER



3SI MAKLER



## Objektbeschreibung

### **"MARGRET'S - Wohngenuss im Herzen von Margareten! Nähe Naschmarkt und Schlossquadrat!**

In diesem sehr gepflegtem Stilaltbau in toller City Lage stehen mehrere Wohnungen zum Verkauf. Einige sind in einem sehr gepflegten Zustand und sofort beziehbar, andere Wohnungen wurden generalsaniert und stehen in wenigen Wochen als Erstbezug zur Verfügung. Die Einheiten haben zwischen 1 und 2 Zimmern, die Größen belaufen sich zwischen 33m<sup>2</sup> und 78m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Dachgeschoss-Wohnungen haben alle Terrassen.

### **Umgebung**

Das Wohnprojekt befindet sich in Top-Lage des 5. Bezirks, Nahe dem Schlossquadrat und zahlreichen öffentlichen Anbindungen:

- unmittelbare Nähe zur U-Bahn Station Pilgramgasse, sowie Autobuslinien 12A, 13A, 14A und 59A
- schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, als auch Apotheken, Shops und Restaurants
- Der Naschmarkt ist fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Lage bietet somit die perfekte Balance zwischen Großstadtfair und Naherholungsgebiet.
- für Sport- und Schwimmbegeisterte ist das John-Harris Fitness-Center, bzw. das Margartenbad in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar

Der 5. Bezirk "Margareten" - speziell in dieser Lage - gehört zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Ausgezeichnete Infrastruktur, perfekte Verkehrsanbindung und Lifestyle zeichnen das Gebiet um den Naschmarkt und das Schlossquadrat aus. Viele multikulturelle Gastronomieangebote, Designerboutiquen sowie trendige Lokale und Geschäfte laden zum Flanieren und Shoppen ein. Nicht umsonst zählt die Region um den Naschmarkt zu einer der "Lieblingsadressen" in Wien.

### **Top 26 im 3. Stock**

**Die Wohnung wird aktuell sorgfältig saniert. Um Ihnen einen bestmöglichen Eindruck der Wohnung bieten zu können, handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung mit ähnlicher Ausstattung!**

Zum Verkauf gelangt eine schöne Altbauwohnung in einem gepflegten Stilaltbau in Top-Lage

des 5. Bezirks, Nähe Schlossquadrat. Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, Helligkeit und einer hochwertigen Ausstattung. Sie verfügt über ca. 32,50m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

Die Wohnung wurde hochwertig saniert und mit folgenden Materialien ausgestattet:

- Eiche Vollholz -Parkettboden / Fischgrät Verlegung
- moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- hochwertige Sanitär- & Badausstattung von Villeroy & Boch und HansGrohe
- Großformat Feinsteinzeug der Marke L'Argilla
- Vollholz Kassetten Türen

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnungen/Einfamilienhäusern oder 3 Bruttomonatsmieten bei Büro-/Geschäftsräumen zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <150m

Apotheke <225m

Klinik <125m

Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <50m  
Universität <525m  
Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <700m

### **Sonstige**

Geldautomat <50m  
Bank <275m  
Post <250m  
Polizei <150m

### **Verkehr**

Bus <200m  
U-Bahn <300m  
Straßenbahn <675m  
Bahnhof <325m  
Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap