

# Planen Sie für die Zukunft! Vermietete Wohnungen in aufstrebender Wohnlage!



**Objektnummer: 758**

**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1050 Wien, Margareten                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 83,93 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 84,26 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>WC:</b>                           | 2  |
| <b>Keller:</b>                       | 2,18 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 122,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,77                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 245.650,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 158,21 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 15,82 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

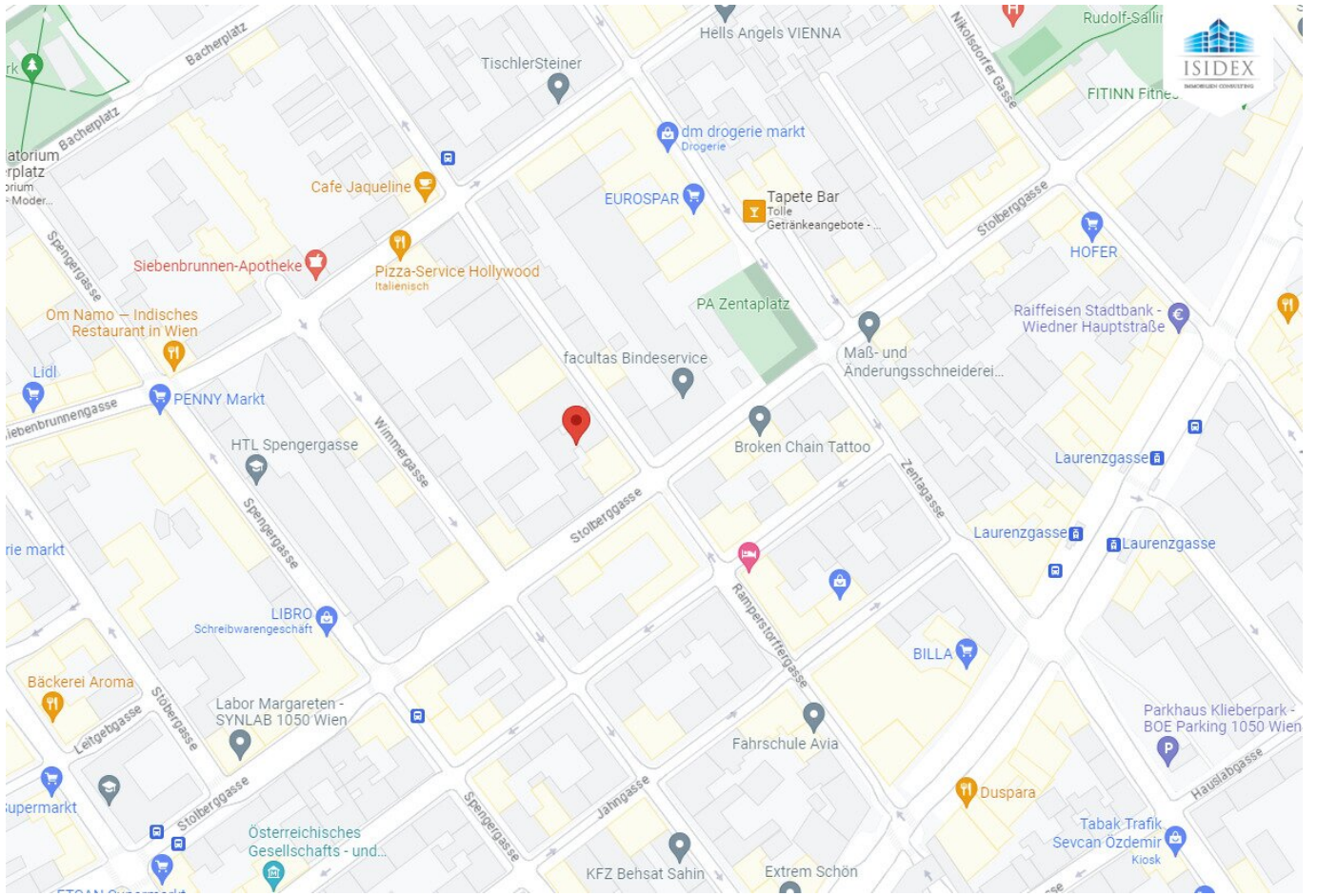
## Ihr Ansprechpartner

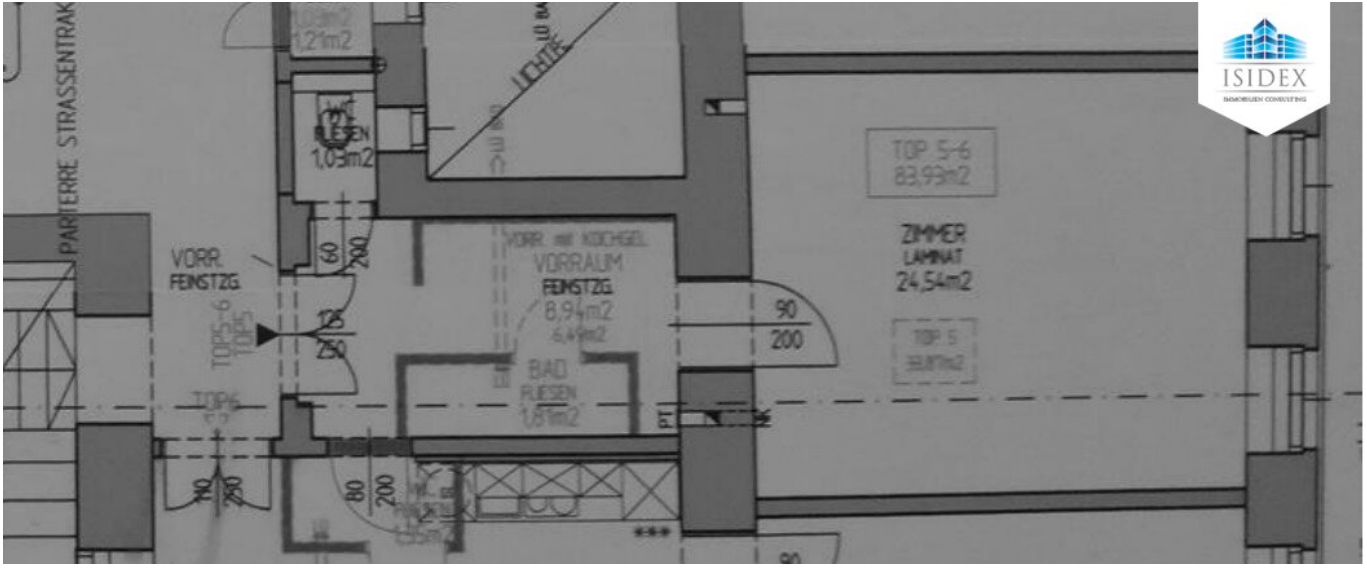


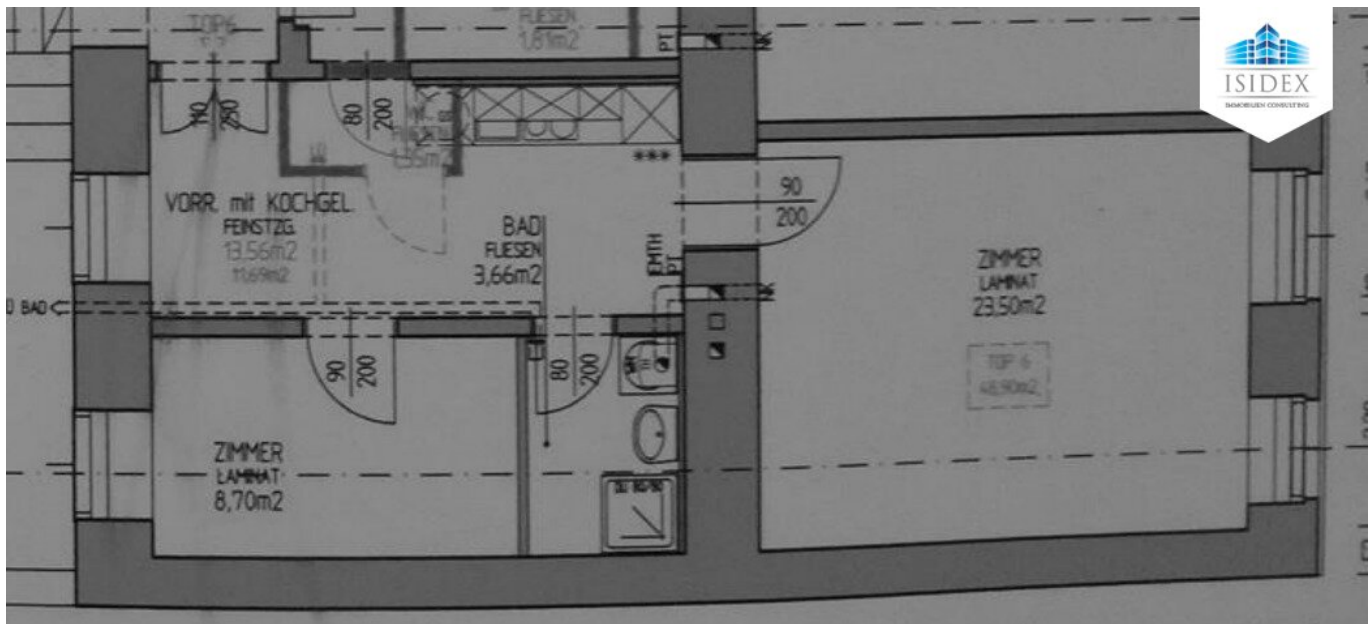
**Felix Kunej**

ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14 / 7  
1010 Wien

T +43 1 9565116









## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

zum Verkauf stehen zwei Wohneinheiten, welche grundbücherlich bereits als eine Einheit erfasst sind, in Natura jedoch nach wie vor zwei getrennte Objekte sind. Beide Wohnungen befinden sich im Erdgeschoß des Straßentraktes

Die Fenster sind nach Nordosten auf die Straße, teilweise nach Südwesten in den Innenhof orientiert.

Die Top 5 hat ein Ausmaß von ca. 34,51 m<sup>2</sup> und verfügt über ein Zimmer, einen Vorraum mit integrierter Kochnische, einem Bad sowie einem WC. Ein Kellerabteil ist dieser Wohnung zugeordnet.

Gegenständliche Wohnung ist bis 10.9.2026 mit einer wertgesicherten Nettomiete in Höhe von € 3.315,00 p.a. befristet vermietet.

In der Top 6, welche über ca. 49,42 m<sup>2</sup> verfügt, findet man ein Zimmer, einen Vorraum mit integrierter Kochnische und einem WC sowie einem separatem Bad.

Diese Wohnung ist bis 26.9.2026 mit einer wertgesicherten Nettomiete in Höhe von € 4.829,16 p.a. befristet vermietet.

Der Verkauf dieser beiden Wohnungen erfolgt ausnahmslos zusammen!

Ebenfalls zum Verkauf steht in dieser Liegenschaft eine Wohnung im Souterrain im Ausmaß von ca. 98,42 m<sup>2</sup> zzgl. eines ca. 24,32 m<sup>2</sup> großen Gartens.

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter [kunej@isidex.at](mailto:kunej@isidex.at) oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse,

Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

Wir weisen darauf hin, dass Herr Kunej als Doppelmakler tätig ist und von der Insolvenzverwalterin alleinbeauftragt ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.