

**# SQ - MAISONETTE WOHNUNG IN EINEM  
WUNDERSCHÖNEM BIEDERMEIER HAUS - 1050  
HOFGASSE -**



**Objektnummer: 19854**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1600
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	125,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,85 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	125,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,28 €
<b>USt.:</b>	21,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

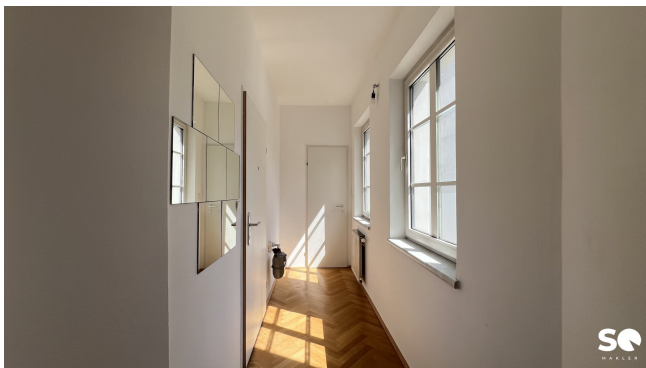
## Ihr Ansprechpartner



**B.A. Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6











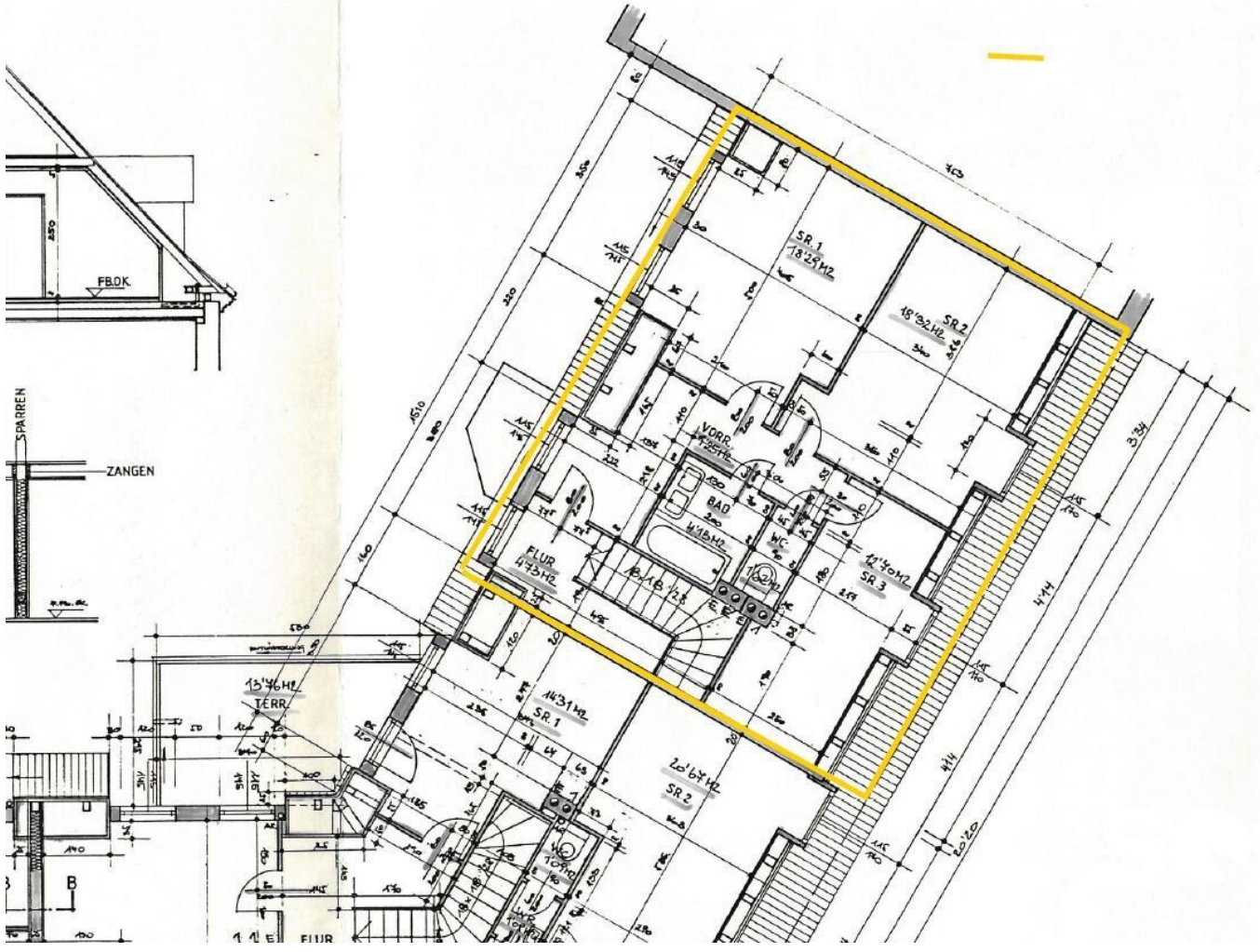








# DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exquisite Wohnung in der begehrten Margaretenstraße bietet ein Höchstmaß an Komfort und Stil auf zwei Ebenen. Mit einer Gesamtfläche von großzügigen 125,85 m<sup>2</sup> ist dieses Juwel ideal für Familien, Paare oder Singles, die nach einem urbanen Rückzugsort suchen.

### Highlights:

- **Größe und Aufteilung:** Auf zwei Ebenen erstreckt sich diese Wohnung mit einem intelligenten Raumkonzept. Die erste Ebene präsentiert eine moderne Küche, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Gäste-WC. Über eine charmante Holztreppe gelangt man zur zweiten Ebene, die drei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates WC beherbergt.
- **Zustand:** Diese Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde liebevoll ausgemalt. Sie können sich sofort in Ihrem neuen Heim wohlfühlen, ohne größeren Renovierungsarbeiten erforderlich sind, Küche und Bad gehören eventuell erneuert!

### Eckdaten im Überblick:

- WNFL: ca. 125,85 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 4
- Wohnzimmer: 1
- großzügige Küche
- WC: 2
- Bad: 1

- Etage: 1.Stock + 1.DG
- ruhig und hell
  
- **Optionaler Stellplatz:** Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz zusätzlich zu erwerben. Dies bietet Ihnen Komfort und Bequemlichkeit inmitten der pulsierenden Stadt. Kosten: € 46.000,-- pro Stellplatz

#### **Kaufdetails:**

- **Kaufpreis:** € 795.000,--
- **Betriebskosten:** € 295,95 pro Monat inklusive Rücklage
- **Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Diese Wohnung in der Margaretenstraße ist ein einzigartiges Angebot, das Sie nicht verpassen sollten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Wohnraum verzaubern!

#### **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Arkadi Moullaev unter 0676 84 42 99 202 oder unter [moullaev@stadtquartier.at](mailto:moullaev@stadtquartier.at)

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

You can add us on [Facebook!](#)

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap