

**EINFACH WOW! Herrlicher Erstbezug mit genialer  
Aussicht und 4 Terrassen!**



**Objektnummer: 277904**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1891
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	133,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	4
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.195,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Pretenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH



























# DG 1







**DG 2**



## Objektbeschreibung

**Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Gründerzeithaus und Sie werden Augen machen.**

**Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?**

In **zentraler Lage**, in unmittelbarer Nähe zum Margarethenplatz, wird derzeit einem Stilaltbau neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung werden im ersten Schritt 5 Altbauwohnungen **rundum erneuert**. Hierbei wird auf den **Erhalt der Altbauelemente viel Wert** gelegt. Angefangen von der **gegliederten Fassade**, welche sich stilvoll in das Straßen Ensemble einfügt, über den **neu gestalteten Hauseingang mit Stuckverzierungen** bis hin zum frisch sanierten Stiegenhaus mit **Personenlift**, wird Sie diese Immobilie auf Anhieb überzeugen. Im Dachausbau entstehen weitere drei große Wohneinheiten, die bereits in wenigen Monaten fertiggestellt werden.

Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine **intelligente und optimierte Raumgestaltung** höchsten Wert gelegt, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Hier ist für jede(n) etwas passendes dabei.

Die Wohnungen werden teils durch **Freiflächen**, welche in den Innenhof gerichtet sind, erweitert. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag. **Auch die hochwertige Ausstattung überzeugt!** Parkett (wahlweise Landhausdielen) in Eiche, hohe Parkettleisten, geschmackvolle Fliesen sowie hochwertige Armaturen und Keramiken in Bad und WC, Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung, bis hin zu neuen 3-fach isolierverglaste Fenster, uvm. verleihen der Wohnung eine warme Atmosphäre.

**Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

**TOP 34 - Nordsüdseitig ausgerichtete 3-Zimmer-Wohnung mit 4 Terrassen.**

Wenn Sie nach unten schauen, liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Kopf hoch, und der Himmel über Wien ist zum Greifen nah. Genau so und nicht anders präsentiert sich dieses wunderbar angelegte Dachgeschoss mit all seinen Terrassen auf zwei Ebenen. In dieser großartigen Wohnung erwartet Sie im 1.DG ein zentraler Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe, ein praktischer Abstellraum, zwei sehr geräumige Schlafzimmer mit der vorgelagerten Terrasse, ein einladendes Badezimmer mit Dusche, Doppelhandwaschbecken, Badewanne und WC, sowie ein separates Gäste WC mit Handwaschbecken. Rauf ins 2.DG und Sie genießen neben dem atemberaubenden Fernblick, den lichtdurchflutete, ca. 47 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich, mit Kochgelegenheit und Ausgang zu den beiden Terrassen mit einem



Ausmaß von ca. 13 m<sup>2</sup> bzw. 8 m<sup>2</sup>. **So wohnt man gerne!**

Wohnfläche: ca. 121 m<sup>2</sup> + 4 Terrassen: ca. 24 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: EUR 1.090.000,-**

**Kaufpreis Garage: € 50.000.-**

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Verfügbare Einheiten im Dachgeschoß:

Top 34 - 3 Zimmer - mit ca. 121 m<sup>2</sup> WFL + ca. 24 m<sup>2</sup> Freifläche: KP € 1.090.000.-

Top 35 - 3 Zimmer - mit ca. 103 m<sup>2</sup> WFL + ca. 28,7 m<sup>2</sup> Freifläche: VERKAUFT!

Top 36 - 3 Zimmer - mit ca. 148,8 m<sup>2</sup> WFL + ca. 39,6 m<sup>2</sup> Freifläche: KP € 1.320.000.-

Top 37 - 3 Zimmer - mit ca. 106,6 m<sup>2</sup> WFL + ca. 31,3 m<sup>2</sup> Freifläche: VERKAUFT!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!



Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap