

**GENIAL! Welch traumhafter Altbau! Herrliche Lage - Top  
Ausstattung und beste Raumaufteilung!**



**Objektnummer: 277903**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1891
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,16 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	45,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	329.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.285,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

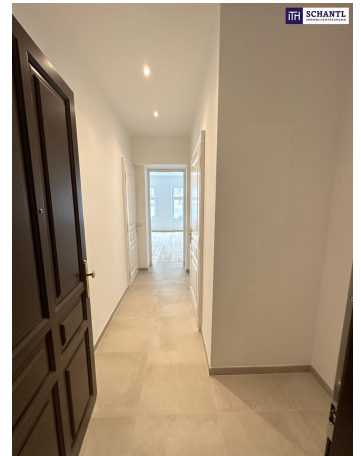


**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz













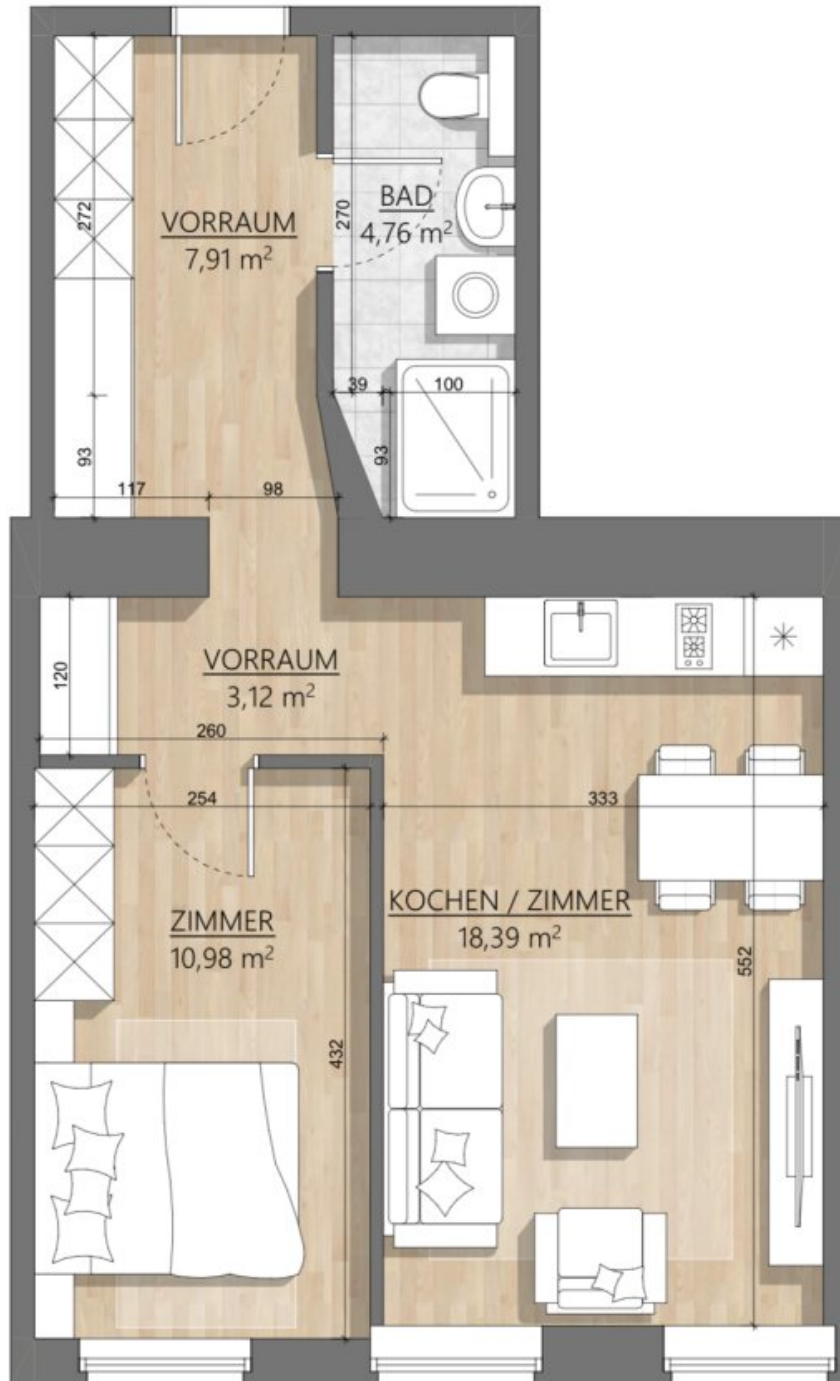


1. STÖCK



# Top 28

TOP 28  
45,16 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

**Heimkommen! Abschalten! Wohlfühlen! Genießen!**

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

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 28 - Südseitig ausgerichtete Zwei-Zimmer-Wohnung.**

Diese Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Raumangebot. Ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden finden Sie in dem knapp 19 Quadratmeter großen Wohn-Essbereich, samt Küchenanschlüssen. Ein wunderbar geschnittenes Schlafzimmer, ein modern gestaltetes Badezimmer, mit Toilette und der einladende Vorraum ergänzen das Raumangebot dieser neu gestalteten Wohnung. Raus aus der Wohnung und direkt hinein ins zentrale Stadtleben. So wohnt man gerne!

Wohnfläche: ca. 45,16 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: EUR 329.000,-**

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

*Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Innenraum Fotos um Fotos von vergleichbaren Projekten des Bauträgers handelt.*

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