# NASCHMARKT sowie U4 + U1 in wenigen Gehminuten I MACH WAS DRAUS: 40m² große Wohnküche bzw. bis 5 Zimmer möglich I ruhige Lage

**Objektnummer: 15441**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien,Margareten |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 99,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 99,00 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 498.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 180,57 € |
| **USt.:** | 20,23 € |

**Provisionsangabe:**

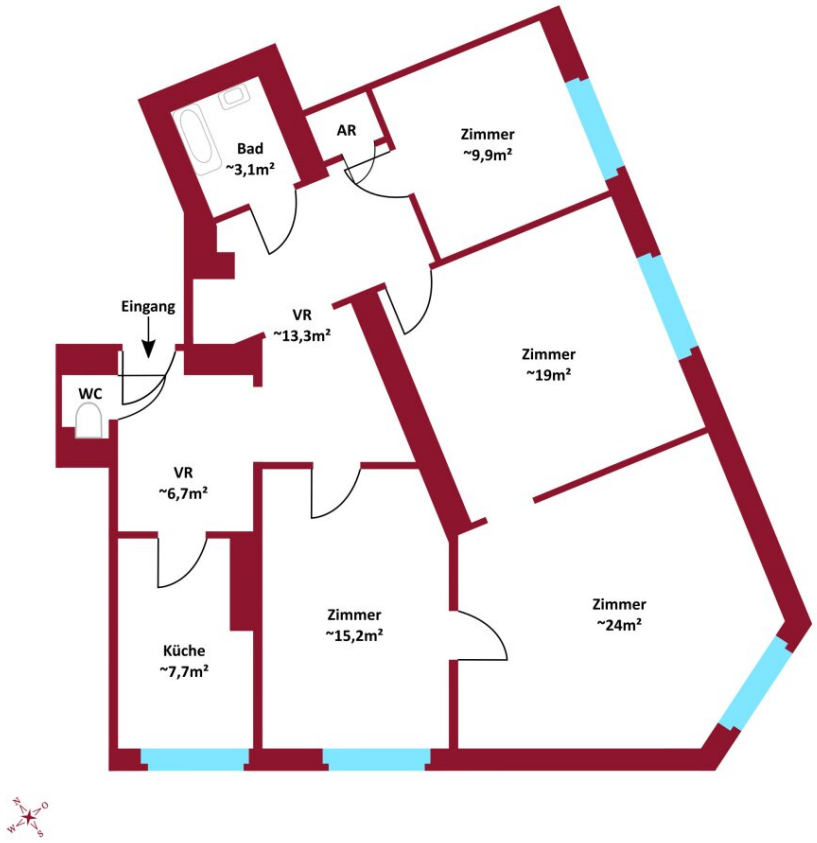
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

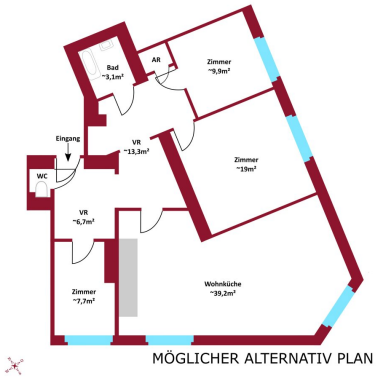
## Ihr Ansprechpartner

**Elina Strautmane**

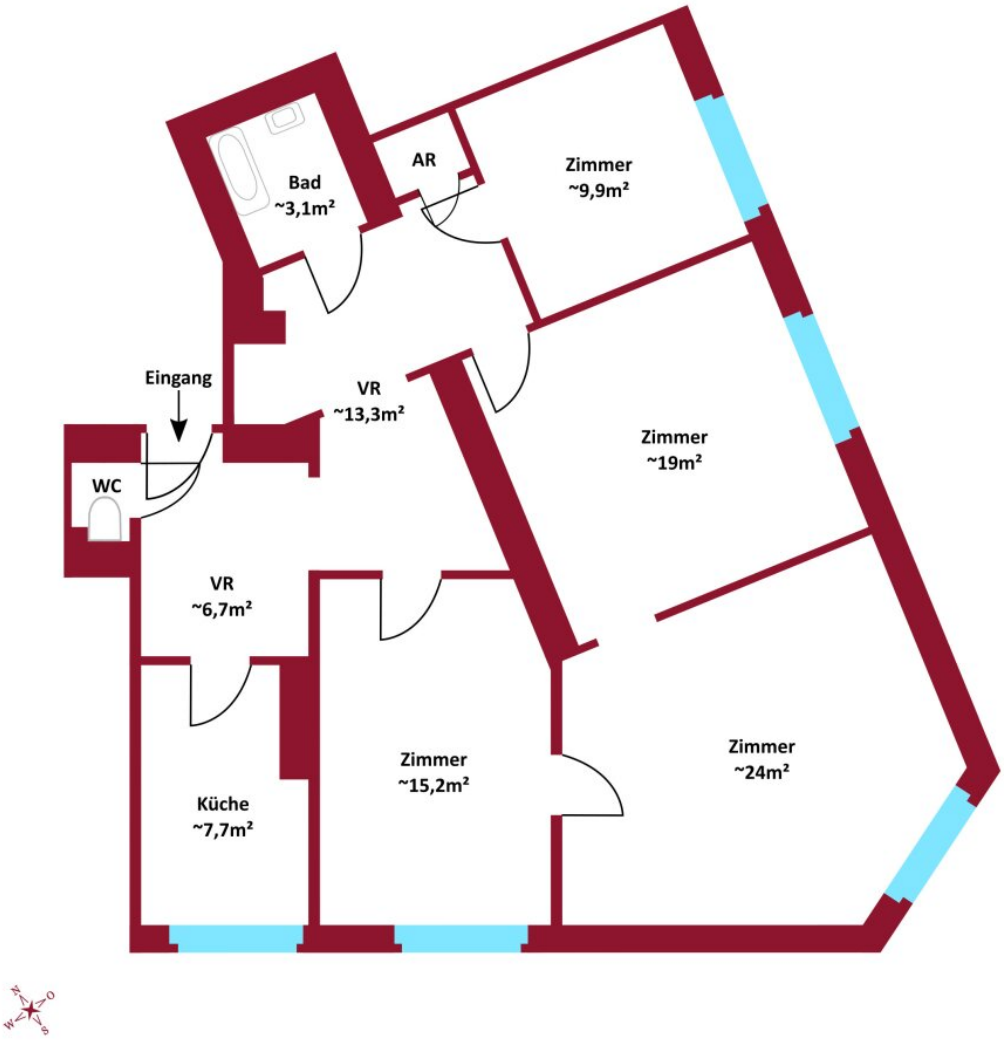
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 660 3956969




MÖGLICHER ALTERNATIV PLAN


Bad
~3,1m²
AR
Zimmer
~9,9m²
Eingang
VR
~13,3m²
Zimmer
~19m²
WC
VR
~6,7m²
Zimmer
~15,2m²
Zimmer
~24m²
Küche
~7,7m²
N
O
W
S

MÖGLICHER ALTERNATIV PLAN

# Objektbeschreibung

**Nur ca. 10 Gehminuten vom Naschmarkt sowie von der U4 und U1 entfernt, befindet sich diese ca. 101m² große 4-Zimmerwohnung in einer ruhigen Seitengasse im charmanten Margaretenviertel, auch bekannt als Kunst- und Kulturviertel in Verbindung mit vielfältiger und lebendiger Gastronomie.**

Diese 4 bis sogar 5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von **ca. 99 m²,** die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und Größe **vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten** bietet, wartet auf ihre **Revitalisierung** – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Bei der Wohnung **im 3. Liftstock** im Eckhaus aus 1957 handelt es sich um eine **Eckwohnung mit Süd-Ost-West-Ausrichtung** und daher zeigt sich das derzeit ca. 24m² große **Wohnzimmer besonders hell und einladend**. Weiters besteht die Wohnung aus **drei weiteren Zimmern,** einer **separaten Küche**, einem **Badezimmer,** derzeit mit Badewanne**,** einem **praktischen Abstellraum** sowie einer **getrennten Toilette**.

Durch **Entfernung einer Zwischenwand** besteht auch die Option eine besonders **große Wohnküche mit ca. 40m²** zu schaffen. Ungeachtet dessen bleiben dann noch immer **drei weitere Zimmer als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume** bestehen. Beachten Sie hierzu auch unseren **"Alternativgrundriss"** im Inserat! Eine weitere und etwas andere Variante ist der Umbau auf eine **5-Zimmerwohnung!**

Die Beheizung der Wohnung und die Warmwasserversorgung erfolgt über die Gasetagenheizung.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Auf Wunsch kann ein kleiner **Garagenplatz** im Haus angemietet werden (Hinweis: aufgrund der unter der Norm liegenden Breite und Länge des Stellplatzes nur für Kleinwagen nutzbar)

Der lebendige 5. Bezirk Margareten bietet eine perfekte Kombination aus **urbanem Lebensstil** und **ruhigem Wohnkomfort**. Die Lage besticht durch ihre **hervorragende Infrastruktur** sowie die **Nähe zu zahlreichen Kultur- und Freizeitangeboten** und **vielfältiger Gastronomie.** Die **U-Bahn-Stationen Kettenbrückengasse** und **Pilgramgasse (U4) sowie die die U1-Station Taubstummengasse sind** in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem sorgen zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien in der Umgebung für die weitere **optimale öffentliche Verkehrsanbindung**. In ca. 10 Gehminuten erreichen Sie den **beliebten Naschmarkt**, der mit einer Vielzahl an Marktständen und internationalen Restaurants und Lokalen eine der beliebtesten Anlaufstellen Wiens ist. Auch die **charmante Margaretenstraße** und die **nahegelegene Mariahilfer Straße** laden mit ihren **Boutiquen, Cafés und Geschäften** zum Bummeln ein. Für Erholung im Grünen sind die unzähligen **Parkanlagen** in der Umgebung ideal.

**Die 4 Zimmer Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

- Vorraum 1, ca. 6,7 m²
- Küche, ca. 7,7 m²
- Zimmer 1, ca.15,24 m²
- Zimmer 2, ca. 24 m²
- Zimmer 3, ca. 19 m²
- Zimmer 4, ca. 9,9 m²
- Vorraum 2, ca. 13,3 m²
- Badezimmer, ca. 3,2 m²
- WC ca. 0,9 m²
- AR ca. 1 m²

**Einige (von vielen) Highlights:**

- Zentrale Lage
- Nähe Naschmarkt (ca. 10 Gehminuten)
- Vielfältiges Kunst- Kultur- und Gastronomieangebot

- Hervorragende Verkehrsanbindungen
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- U-Bahn Stationen Kettenbrückengasse und Pilgramgasse sowie Taubstummengasse nur wenige Gehminuten entfernt
- Viele Gestaltungsmöglichkeiten der Raumauteilung
- Große Wohnküche möglich
- Drei weitere Schlaf- bzw. Kinder- bzw Arbeitszimmer
- Stellplatz für Kleinwagen in der hauseigenen Garage

**Einkaufsmöglichkeiten:**

Spar, ca. 600m

Billa, ca. 650m

Eurospar, ca. 700m

Hofer, ca. 700m

**Verkehrsanbindung:**

Kettenbrückengasse U4, ca. 700m

Pilgramgasse U4, ca. 900m

Taubstummengasse U1, ca. 750m

**Bildungseinrichtungen:**

Städtischer Kindergarten, ca. 400m

Kids-Town Kindergarten, ca. 500m

Offene Volksschule, ca. 300m

Volksschule Graf-Starhemberg-Gasse, ca. 700m

Schule Der Stadt Wien, ca. 300m

BRG 4, ca. 650m

**Freizeit:**

Rubenspark, ca. 180m

Schütte-Lihotzky-Park, ca.400m

**Monatliche Vorschreibung: € 294,57**

**Betriebskostenaufschlüsselung:**

| | | |
|---|---|---|
| Allgemeine Betriebskosten: | € 198,63 | inkl. USt |
| Lift Betriebskosten | € 23,91 | inkl. USt |
| Reparaturfonds | € 72,03 | |
| Option Stellplatzmiete | € 63,82 | inkl. USt |

**Kaufpreis:** Der Kaufpreis beträgt **498.000,-- Euro**.

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter** 0660 3956 969 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap