

**Welch grandioser Panoramablick! Großzügige drei Zimmer, mit 2 kompakten Terrassen und bester Lage!**



**Objektnummer: 286584**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Margaretenstraße      |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien,Margareten  |
| Baujahr:                      | 2024                  |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 146,50 m²             |
| Nutzfläche:                   | 161,60 m²             |
| Zimmer:                       | 3                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 2                     |
| Terrassen:                    | 2                     |
| Stellplätze:                  | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,57 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,59               |
| Kaufpreis:                    | 1.320.000,00 €        |
| Kaufpreis / m²:               | 8.168,32 €            |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Pretenthaler**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH



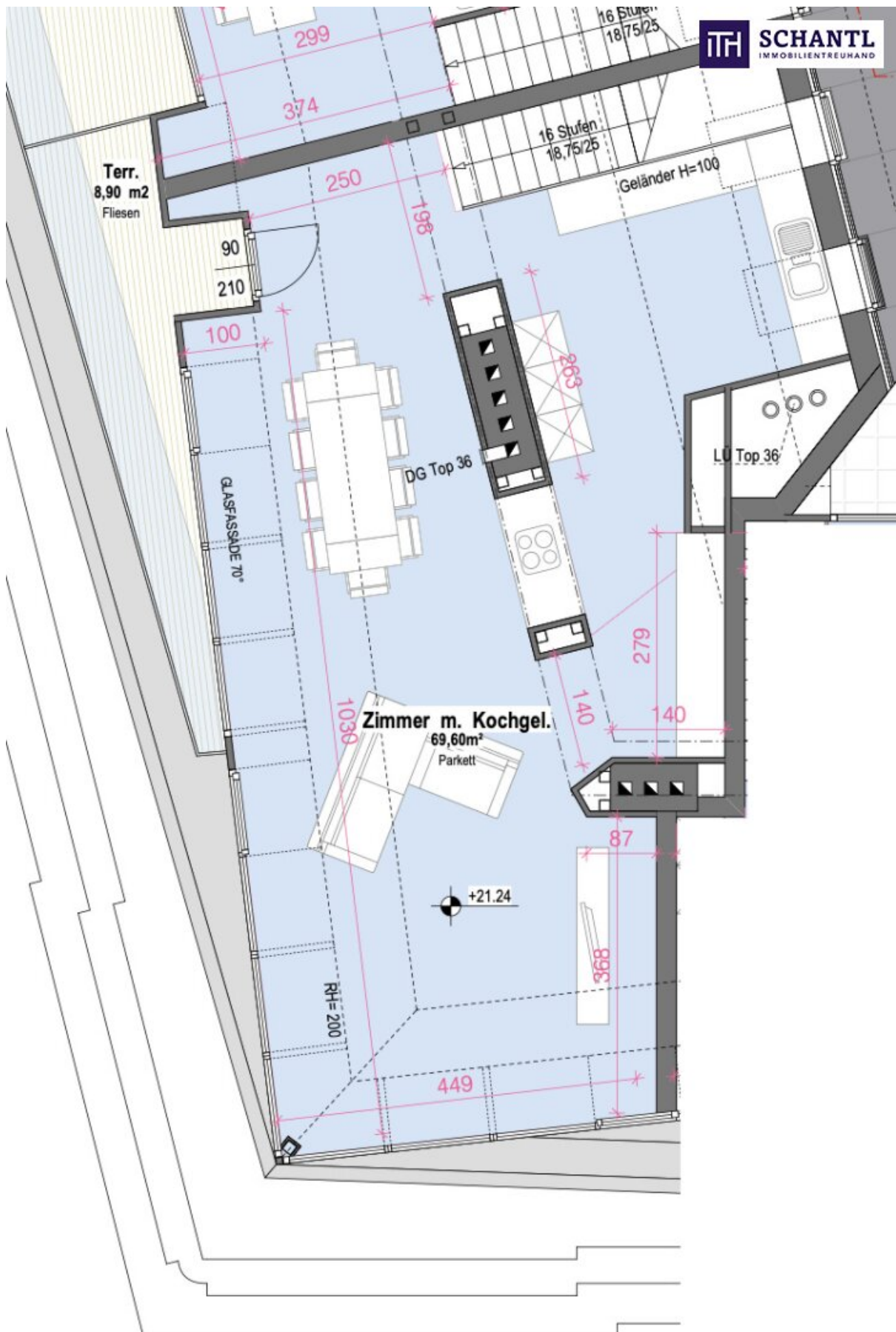












## Objektbeschreibung

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

**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 Altbaulemente 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 Landhausdiele) 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 isoliertverglaste 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 36 - Ost-Westseitig ausgerichtete 3-Zimmer-Wohnung mit 2 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, großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe, ein praktischer Abstellraum, zwei sehr geräumige Schlafzimmer mit der vorgelagerten Terrasse, ein einladendes Tageslicht Badezimmer mit Dusche, Doppelhandwaschbecken und WC und ein separates Gäste WC mit Handwaschbecken. Rauf ins 2.DG und Sie genießen einen atemberaubenden Fernblick, wie man ihn in Wien nur selten erlebt. Hier begeistert Sie der lichtdurchflutete, ca. **70 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich** mit all

seinem Glas und leicht separierter Kochnische, sowie Ausgang zur **kompakten Terrasse** im 2. DG. Durch die massive Glasfront in Richtung Westen, genießen Sie hier einen **grandiosen Fernblick** bis in den Wienerwald und haben den Sonnenuntergang direkt im Wohnzimmer! **Einfach geil!**

Wohnfläche: ca. 146,5 m<sup>2</sup> + 2 Terrassen: ca. 30,2 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: EUR 1.320.000,-**

**Kaufpreis Garage: € 50.000.-**

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

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 <250m

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 <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap