

**| SANIERTER ALTBAU | WÄRMEPUMPE | TOP  
ANBINDUNG |**



**Objektnummer: 1151694**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1891
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,03 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	61,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	120,02 €
USt.:	12,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

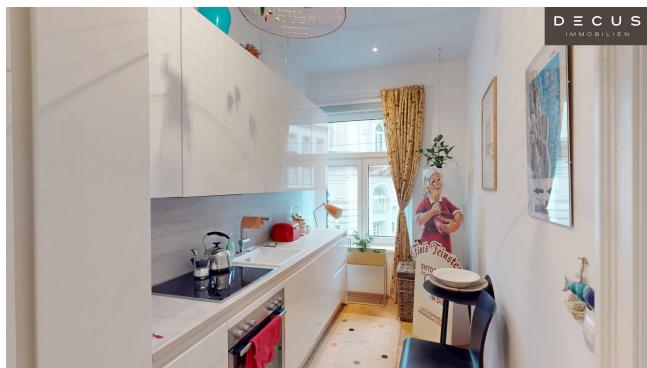
## Ihr Ansprechpartner



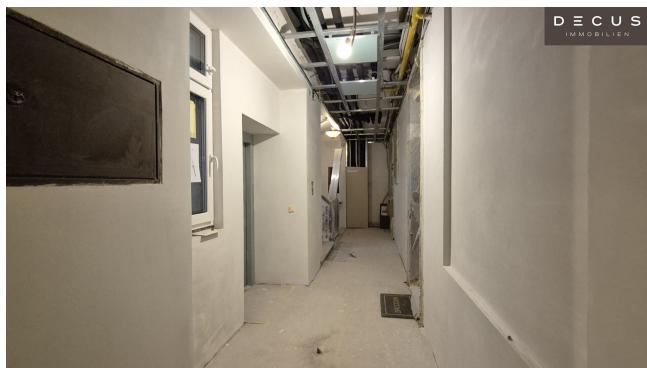
**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

DECUS  
IMMOBILIEN







## ALTBAUWOHNUNG

61,03 m<sup>2</sup> WFL

DECUS  
IMMOBILIEN

### Top 9



#### Raumaufteilung

- 1 Wohn-Esszimmer
- 1 Küche
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer(WC)
- 1-Vorzimmer

Top 9

# Objektbeschreibung

## Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese geschmackvoll sanierte Altbauwohnung mit rund **61 m<sup>2</sup>** befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus direkt in der beliebten **Margaretenstraße** im 5. Wiener Gemeindebezirk. Die Kombination aus klassischem Albaucharmen und moderner Ausstattung schafft ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Im Zuge der Sanierung wurden **neue Fenster** eingebaut, hochwertige Bodenbeläge verlegt und eine **Fußbodenheizung** integriert, die in Kombination mit der **Wärmepumpe** für effiziente und gleichmäßige Wärme sorgt.

Das **Badezimmer** wurde ebenfalls vollständig modernisiert und mit **Dusche, WC** sowie einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet.

Die Wohnung ist dank der Altbau-Raumhöhe hell und freundlich und eignet sich sowohl für Singles als auch Paare, die ein modernes Zuhause mit traditionellem Flair suchen.

Die allgemeinen Teile des Hauses befinden sich derzeit in Sanierung. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2026 geplant.

## Raumprogramm

- **Vorraum**
- **Großzügliches Wohnzimmer** mit guter Möblierbarkeit
- **Schlafzimmer**
- **Separate Küche** – eigener Raum
- **Modernes Badezimmer** mit
  - Dusche
  - WC
  - Waschmaschinenanschluss
  - Handwaschbecken

Alle Räume sind **zentral begehbar**, was die Wohnung besonders praktisch und gut nutzbar macht.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage auf der Margaretenstraße**, einer der beliebtesten Straßen des Bezirks. Der 5. Bezirk (Margareten) überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, urbane Atmosphäre und schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés
- Öffentliche Verkehrsmittel (u. a. U4 und Bus- und Straßenbahnenlinien)
- Rasche Erreichbarkeit der Wiedner Hauptstraße und des Naschmarkts

Die Lage verbindet urbanes Leben, kulturelle Vielfalt und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung – ideal für alle, die mitten in Wien wohnen möchten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto:office@decus.at)**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **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 <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap