

1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54804

## Am Margaretenhof | 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit großer hofseitiger Loggia | U4 Pilgramgasse | ERSTBEZUG



Ihr Ansprechpartner

**Manuel Wagner**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

[manuel.wagner@riwog.at](mailto:manuel.wagner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Am Margaretenhof | 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit großer hofseitiger Loggia | U4 Pilgramgasse | ERSTBEZUG



### Lage

Grohgasse/Bräuhausgasse

In unmittelbarer Nähe zum Margaretenhof erstrahlt ein Haus, welches der Gründerzeit zugeordnet werden kann, in neuem Glanz. Durch den Dachausbau konnten in Leichtbauweise insgesamt drei neue Stockwerke geschaffen werden, welche unterschiedliche Konzepte bereithalten.

Parkett-/Fliesenbeläge mit Fußbodenheizung mittels Luft/Wärmepumpe, großzügige Glaselemente mit mehrfachverglasten Holz-Alu Fenster/Türen, elektrische Außenbeschattung durch Raffstores sowie einer Split-Klimaanlage sind nur ein Auszug der detailliert durchdachten Bau- u. Ausstattungsbeschreibung, welche ich Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung stelle.

Über einen Schlüssellift gelangt man in den 5. Stock und über ein hell gestaltetes Treppenhaus in das offen gestaltete Wohnkonzept.

Komplett auf einer Ebene gelegen gliedert sich die Wohnung auf in:

- Wohnküche mit Essbereich und Außenfläche in Form einer Loggia
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Walk-Inn Dusche
- Vorraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Toilette mit Handwaschbecken

Die Lage ist durch die nahegelegene U-Bahn, dem Schlossquadrat und dem Wiener Naschmarkt ein absoluter "Alleskönner". Kurze Wege für den täglichen Einkauf oder einen ausgiebigen Restaurantbesuch sind hier garantiert.

Überzeugen Sie sich selbst von der Lage und dem charmanten Haus im Zuge einer Besichtigung und zögern

Sie nicht mir Terminvorschläge zukommen zu lassen.

**Öffentliche Anbindung: Bus 12A, 13A, 59A, | U4 Pilgramgasse**

**Kaufpreis:**

EUR 990.000,--

**Nebenkosten:** Betriebskosten EUR 248,99, Rücklage sowie Liftkosten sind aktuell noch nicht bekannt

Provision: EUR 35.640,-- inkl. 20% USt. (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)

Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 103,44 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 11,28 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Etage:	1. DG / 1.DG/5.Stock	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Terrassen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Energieausweis	
		Gültig bis:	11.05.2026
		HWB:	<b>B</b> 34,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,8

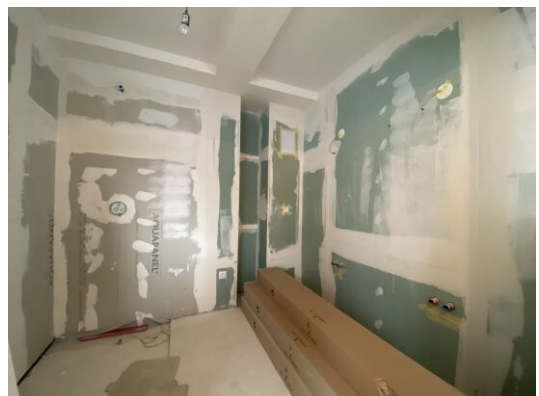
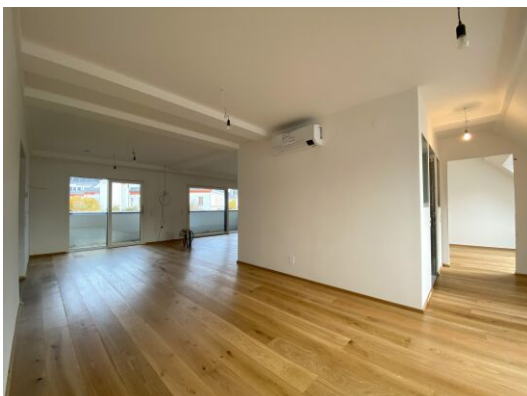
## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Getrennte Toiletten
Belüftung:	Klimaanlage	Bad:	Dusche
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Räume:	Räume veränderbar	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	990.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	226,35 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	22,64 €	Provision:	35.640,00 € inkl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	248,99 €		

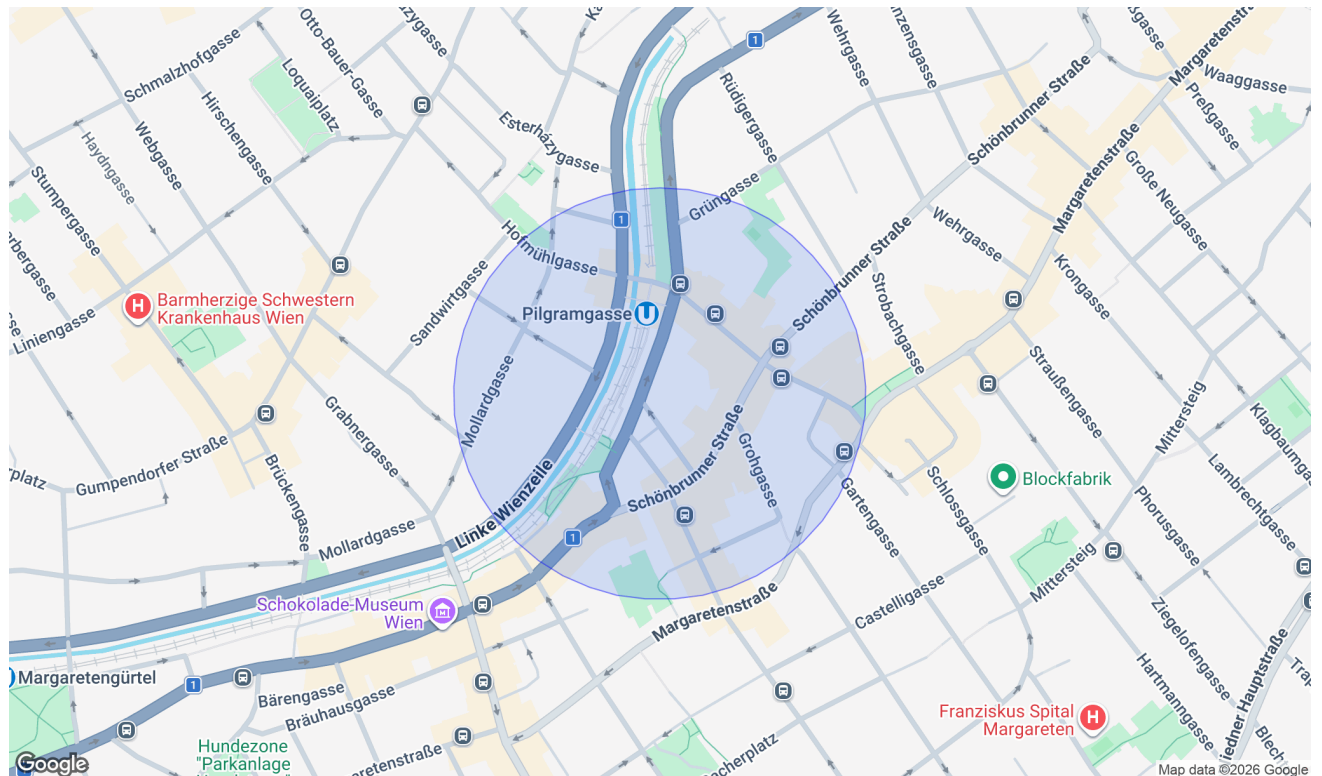
## Weitere Fotos





## Lage

1050 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

### Kinder & Schulen

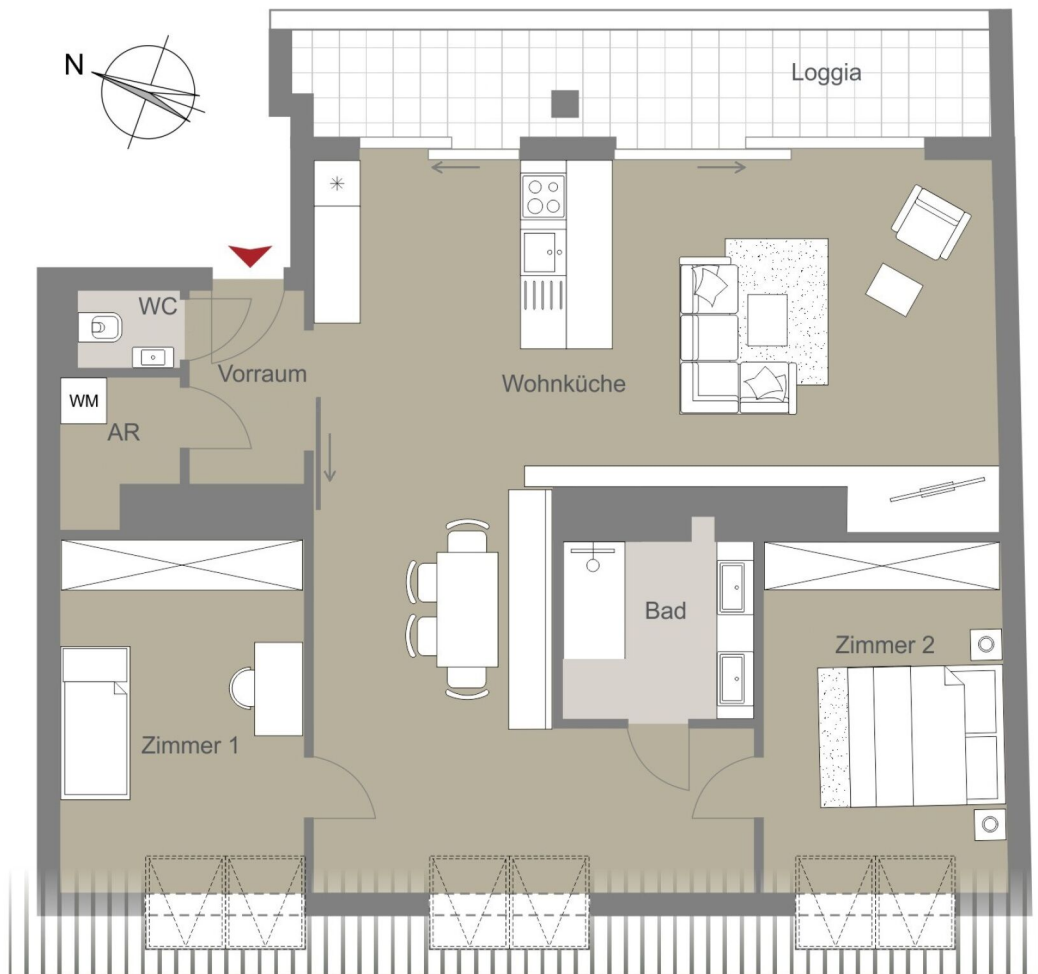
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at