

**Rainergasse: Sonnige Dachterrassenwohnung mit
Entwicklungspotenzial in begehrter innerstädtischer Lage**



Objektnummer: 883

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1968
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	203,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 96,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	748.000,00 €
Betriebskosten:	558,57 €
USt.:	55,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilienreuehand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien























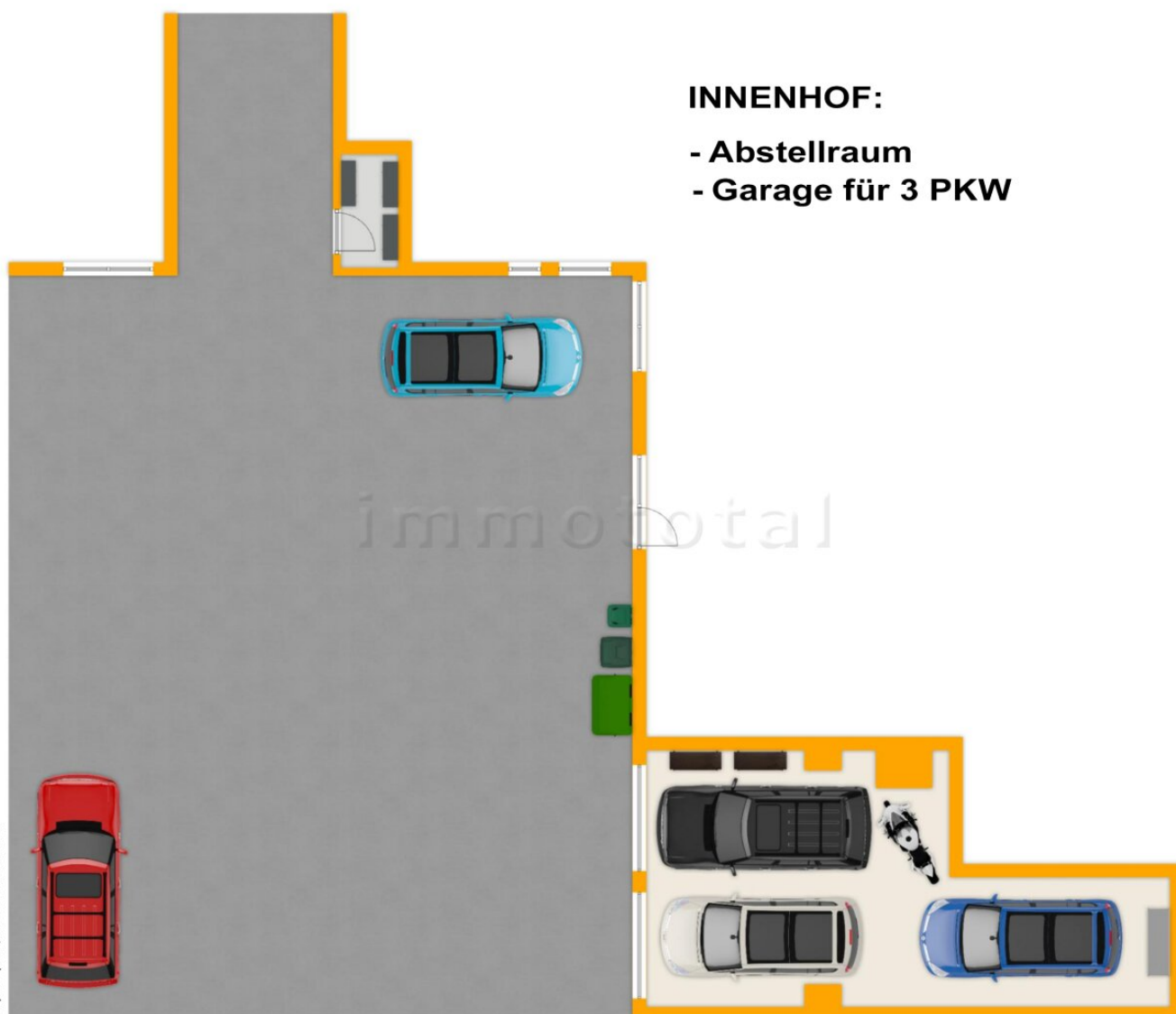


Exposéplan, nicht maßstäblich

INNENHOF:

- Abstellraum
- Garage für 3 PKW

Exposéplan, nicht maßstäblich



Objektbeschreibung

In hervorragender Lage an der Schnittstelle der begehrten Bezirke **Wieden und Margareten** befindet sich diese außergewöhnliche **Dachgeschosswohnung ohne Dachschrägen** im **7. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses aus ca. **1968**. Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von rund 198 m²** sowie eine **gewichtete Wohnnutzfläche von ca. 203 m²** (laut Nutzwertgutachten ca. **207 m²**). Die Liegenschaft überzeugt durch ihre **sonnige und ruhige Hoflage**, die **zwei südwestlich ausgerichteten Terrassen** (ca. 10 m² und ca. 8 m²) sowie eine **seltene Dreifach-Erschließung** über zwei getrennte Stiegenhäuser mit **drei Eingängen**. Der Gesamtzustand ist **sanierungsbedürftig**, bietet aber erhebliches **Potenzial für individuelle Gestaltung** und hochwertige Adaptierung.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum **Alois-Drasche-Park**, einer der charmantesten Naherholungsflächen im innerstädtischen Bereich mit großzügigen Grünflächen, altem Baumbestand, Kinderspielflächen und einer ruhigen, entspannten Atmosphäre. Auch die **Wirtschaftskammer Österreich (WKO)** sowie zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung – eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und ruhigem Wohnumfeld.

Die Wohnung ist derzeit **baulich in zwei Einheiten** unterteilt (grundbücherlich jedoch nicht getrennt), wobei eine kleinere, rund **43 m² große Wohneinheit** separat erschlossen ist. Eine **Rückführung in die ursprüngliche Gesamteinheit ist jederzeit ohne größeren baulichen Aufwand möglich** (Entfernung einer Rigips-Zwischenwand).

Optional kann eine im Innenhof gelegene, großzügige **Garage mit rund 56 m² Fläche und Platz für bis zu drei PKW-Stellplätze** zusätzlich erworben werden – ein äußerst rares Angebot in dieser Lage.

[360°-VR TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese außergewöhnliche Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

AUSSTATTUNG:

- 9 Zimmer (davon ein großer Wohnsalon)
- 3 Bäder, 3 WC
- 2 Küchen

- 2 Südwest-Terrassen (4 Zimmer haben Zugang)
- 3 Abstellräume
- Garderobe
- Klimaanlage (älteren Baujahres) vorhanden
- Zentrale Staubsauganlage
- Lichtkuppel im Vorraum
- Einige Fenster wurden bereits getauscht

BETRIEBSKOSTEN (ohne Heizkosten)

Betriebskosten	EUR	614,43	inkl. Ust
Reparaturrücklage	EUR	242,35	
Gesamt	EUR	856,78	inkl. USt

HEIZUNG:

Fernwärme mit Radiatoren

HEIZKOSTEN:

Heizkosten-Akonto (inkl. Warmw. Anteil 40%)	EUR	191,58	
Umsatzsteuer 20%	EUR	38,32	
Gesamt	EUR	229,90	inkl. USt

NEBENFLÄCHEN:

Der Wohnung sind **zwei** (im Grundbuch eingetragene), **Abstellräume** zugeordnet: Einer befindet sich im Eingangsbereich des Innenhofes, der zweite liegt im Stiegenhaus der Dachgeschossebene.

GARAGENPLÄTZE:

Nicht im Kaufpreis enthalten, jedoch **optional erwerbbar**, ist eine **großzügige Garage** mit ca. 56 m² Nutzfläche, gelegen im Innenhof der Liegenschaft. Die Einheit verfügt über **zwei separate Garagentore** und bietet Platz für **drei PKW-Stellplätze** – zwei davon nebeneinanderliegend, ein dritter dahinter angeordnet. Die Garage wird zum **Kaufpreis von EUR 109.000,-** angeboten. Die monatlichen Betriebskosten für die drei Stellplätze sind derzeit (als nicht beheizte Fläche) in den Betriebskosten der Wohnung inkludiert.

MÖBLIERUNG:

Teilmöbliert (Einbaumöbel), Sanitärräume, Küchen

VERKEHRSANBINDUNG:

Buslinie: 13A

Straßenbahn: 1, 62

U-Bahn U1 Hauptbahnhof (ca. 850 m)

Hauptbahnhof: (ca. 1 km)

INFRASTRUKTUR:

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung.

BEZIEHBAR: nach verlassenschaftsgerichtlicher Genehmigung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap