Wiener Erbe - Projekt Schulgasse - DAS TOWNHOUSE



Objektnummer: 7398/121811

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 660 7542528

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

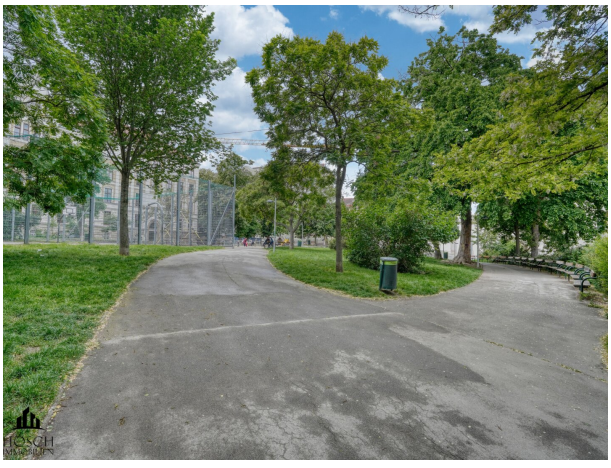


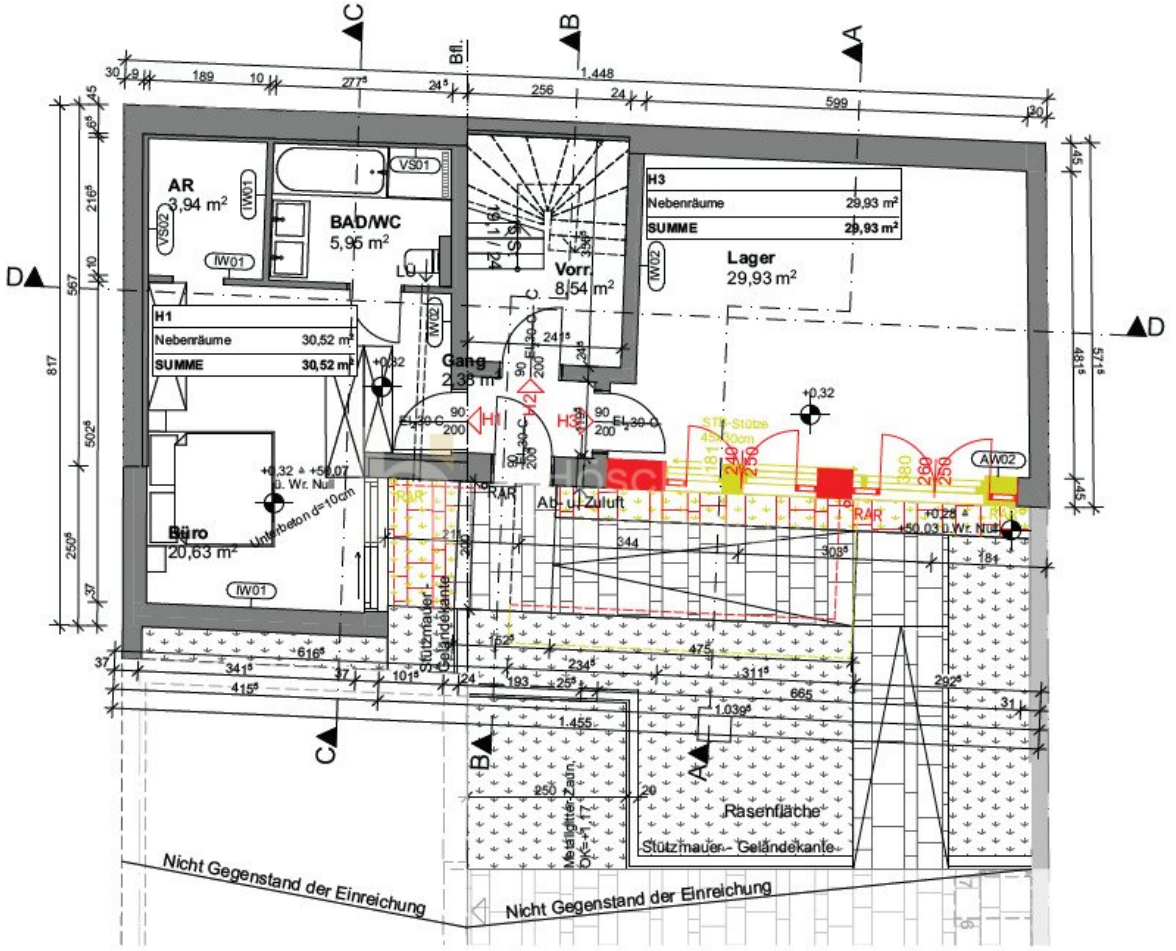




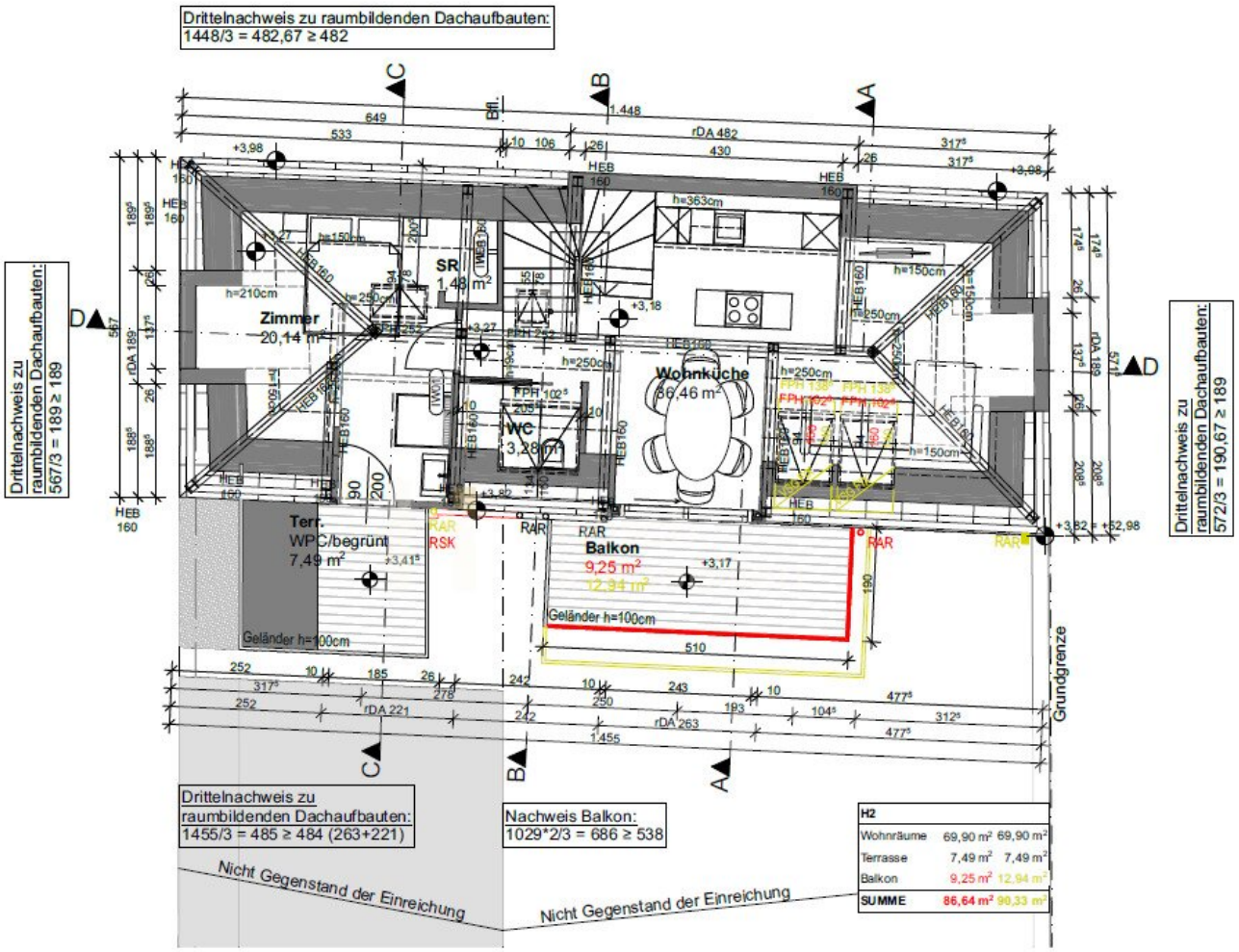







AR
3,94 m²
BAD/WC
5,95 m²
Vorr.
8,54 m²
Lager
29,93 m²
Gang
2,36 m²
Büro
20,63 m²
H1
Nebenräume 30,52 m²
SUMME 30,52 m²
H3
Nebenräume 29,93 m²
SUMME 29,93 m²
Nicht Gegenstand der Einreichung
Nicht Gegenstand der Einreichung
Rasenfläche
Stützmauer - Geländekante

100 EG 1:100


Drittelnachweis zu raumbildenden Dachaufbauten:
1448/3 = 482,67 ≥ 482
Drittelnachweis zu raumbildenden Dachaufbauten:
567/3 = 189 ≥ 189
Drittelnachweis zu raumbildenden Dachaufbauten:
572/3 = 190,67 ≥ 189
Zimmer
20,14 m²
SR
1,43 m²
WC
3,28 m²
Wohnküche
36,46 m²
Terr.
WPC/begrünt
7,49 m²
Balkon
9,25 m²
12,94 m²
Geländer h=100cm
Grundgrenze
Drittelnachweis zu raumbildenden Dachaufbauten:
1455/3 = 485 ≥ 484 (263+221)
Nachweis Balkon:
1029*2/3 = 686 ≥ 538
H2
Wohnräume 69,90 m² 69,90 m²
Terrasse 7,49 m² 7,49 m²
Balkon 9,25 m² 12,94 m²
SUMME 86,64 m² 90,33 m²
Nicht Gegenstand der Einreichung
Nicht Gegenstand der Einreichung

1. DG 1:100

Objektbeschreibung

WIENER ERBE – Vollsanierter Altbau mit Dachgeschosswohnungen, DG Wohnungen und TOWNHOUSE in Währing

Manche Wohnungen erzählen Geschichten – leise, aber eindrucksvoll. Genau das spürt man hier: den **Charme des Wiener Altbaus**, der über Generationen hinweg bewahrt wurde, und die Sorgfalt, mit der moderne Technik, **nachhaltige Ausstattung** und ein durchdachtes **Wohnkonzept** integriert wurden. **Hochwertige Materialien**, **klare Grundrisse** und **wunderschöne Freiflächen** laden dazu ein, das Leben drinnen und draußen zu genießen – sei es bei einem Kaffee auf dem Balkon, einem Glas Wein auf der Terrasse oder einem Moment der Stille im grünen Innenhof.

Während draußen die Stadt pulsiert, findet man hier einen Ort der Ruhe – ein Zuhause, das **Geschichte atmet** und gleichzeitig für die Zukunft gemacht ist.

Highlights:

- **Aufwendig sanierter Altbau** mit **hochwertiger Ausstattung**
- **Nachhaltige Heiztechnik**: Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- **Balkone**, **Terrassen** und **grüner Innenhof** als Rückzugsort
- **Ruhige Lage in Währing** – **Top-Infrastruktur** & **öffentliche Anbindung**
- Wohnungen für jeden Geschmack: **klassische Altbauwohnungen** und **moderne Dachgeschosswohnungen,** sowie **etwas einzigartigem: Dem TOWNHOUSE!**

Die Wohnungen im **WIENER ERBE** vereinen den typischen **Altbaucharme** mit **durchdachten, modernen Details**: **edler Parkettboden**, **stilvolle Fliesen** und eine **hochwertige Haustechnik** sorgen für ein Wohngefühl, das **Tradition und Zeitgeist** miteinander verbindet. Für nachhaltigen Komfort sorgt die **umweltfreundliche Heiztechnik** mit **Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung**, die nicht nur die **Umwelt**, sondern auch Ihr **Budget** schont. Neben den liebevoll sanierten Altbauwohnungen entstehen auch zwei exklusive **Neubau-Dachgeschosswohnungen** – **hell**, **modern** und mit **großzügigen Freiflächen**, die den **Blick über die Dächer der Stadt** freigeben.

So genießen Sie das Beste aus zwei Welten – ein Zuhause, das **Geschichte bewahrt** und gleichzeitig **für die Zukunft gemacht** ist.

DAS GEGENSTÄNDIGE TOWNHOUSE

Kaufpreis: € 1.450.000,--

Wohnfläche: ca. 135 m²

Garten: ca. 8 m²

Terrasse: ca. 30 m²

Balkon: ca. 10 m²

Baujahr: ca. 1900, renoviert: 2025

Zimmer: 3-5 (individuell aufteilbar)

Stockwerk: EG

Baujahr: ca. 1900, renoviert: 2025

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Herr **Lucas Taufer** steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0660 7542528**. Gerne wird er Ihnen auch bei einer passenden Finanzierung weiterhelfen!

Alle m² Angaben sind aktuell noch Richtwerte und die genaue Vermessung wird in den nächsten Wochen stattfinden.

Für die Vertragserrichtung wird Herr Mag. Lukas Fuhrmann beauftragt. Die Kosten für die Treuhandschaft belaufen sich auf 1,5% zzgl. USt., Beglaubigung und Barauslagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap