

## Wiener Erbe - Projekt Schulgasse 1180



**Objektnummer: 7398/121810**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	123,47 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 7542528





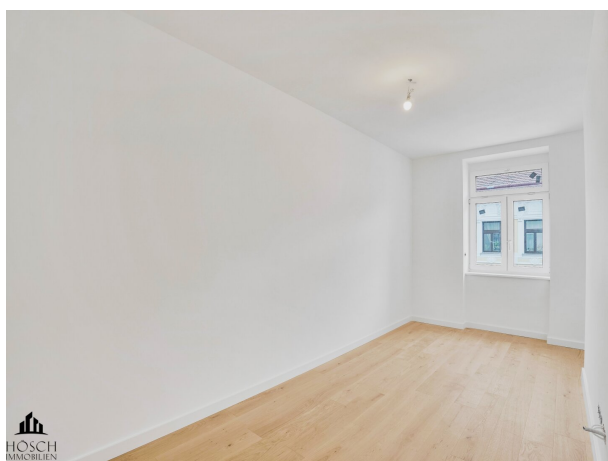
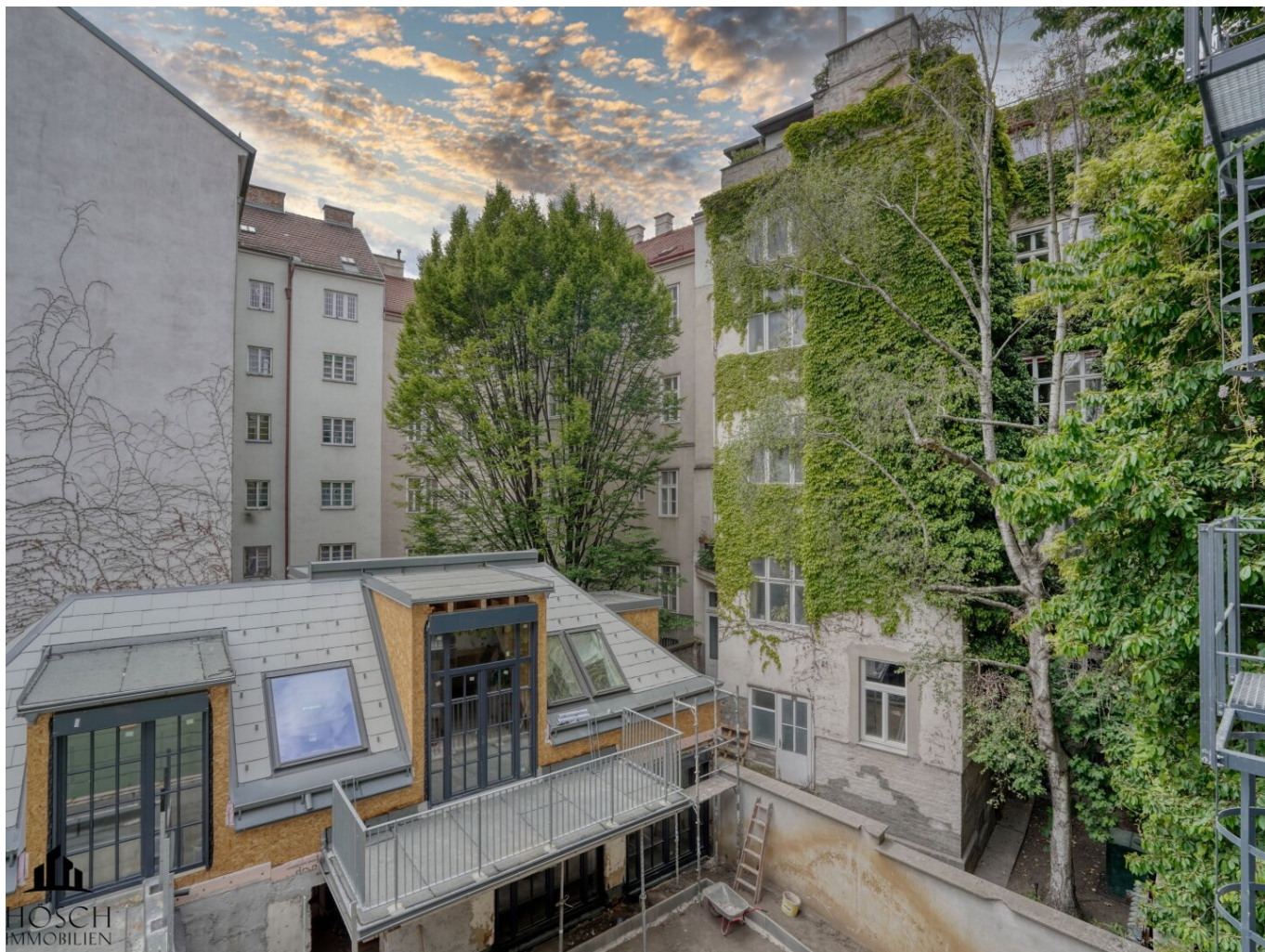








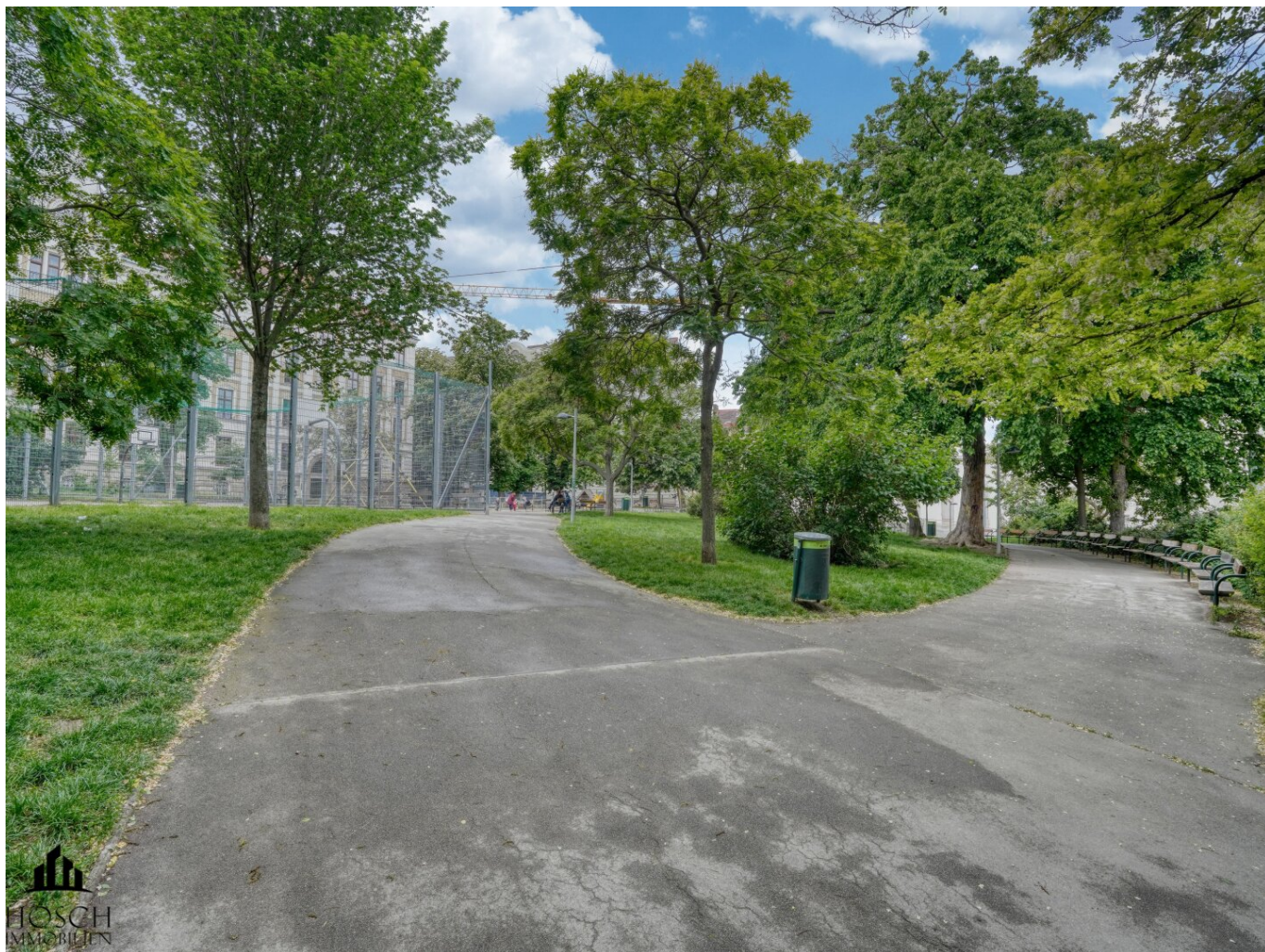


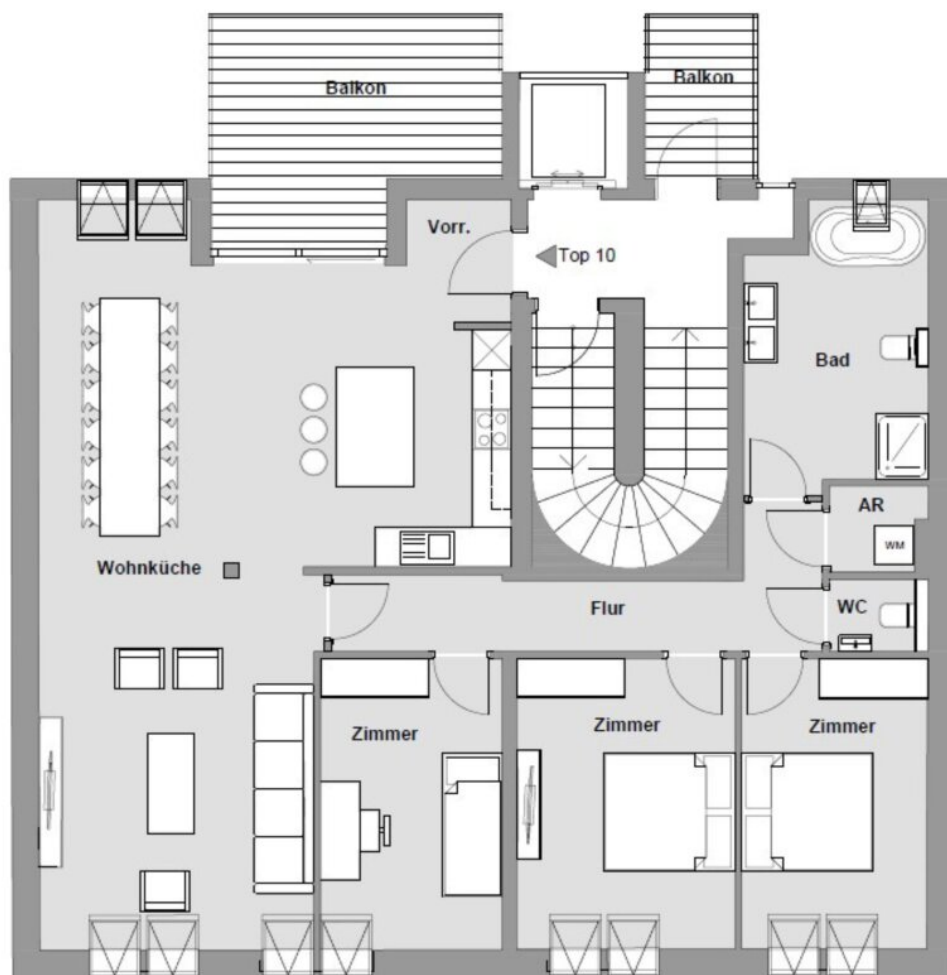












## Top 10

Vorraum  
Wohnküche  
Flur  
WC  
AR  
Bad  
Zimmer  
Zimmer  
Zimmer

Balkon  
Balkon

*A-1180 Wien, Schulgasse 77*



## Objektbeschreibung

### WIENER ERBE – Komplett sanierter Altbau mit Dachgeschossausbau in der Schulgasse, 1180 Wien

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**

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.

## **DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG - TOP 10 DG**

Kaufpreis: € 1.290.000,--

Wohnfläche: ca. 122,11 m<sup>2</sup>

Terrasse und Balkon: ca. 17,48 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Stockwerk: 4. Stock mit Lift (1. DG)

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 m<sup>2</sup> 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 Treuhandtschaft belaufen sich auf 1,5% zzgl. USt., Beglaubigung und Barauslagen.

Bei den Fotos handelt es sich teilweise um Visualisierungen bzw. um Projektfotos, die nicht auf jede Wohnung zutreffend sind. Die Wohnung wird Q3 2025 bezugsfertig sein.

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