## Wiener Erbe - Projekt Schulgasse 1180



**Objektnummer: 7398/12189** 

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich 1180 Wien

2025

73,75 m<sup>2</sup>

3 2 2

B 37,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,74

690.000,00€

## **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



























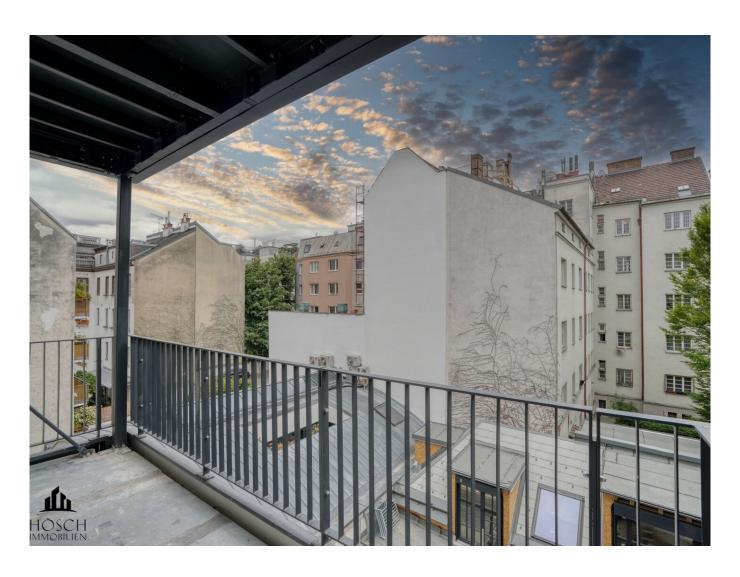






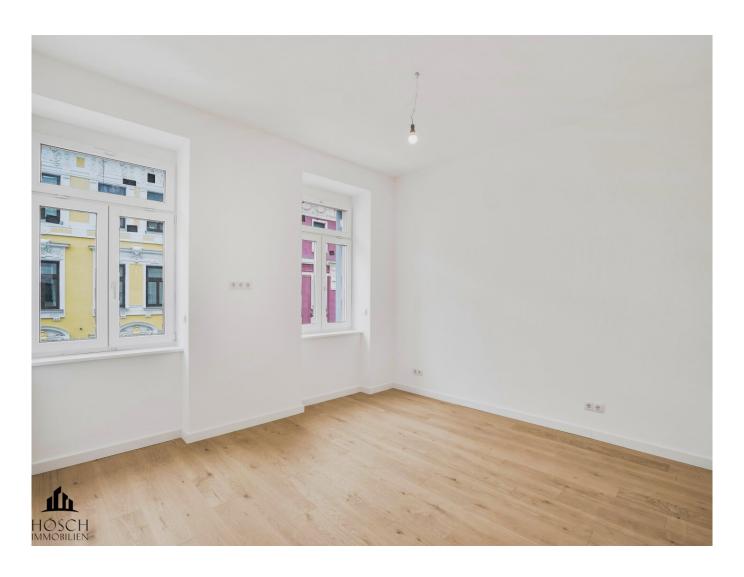












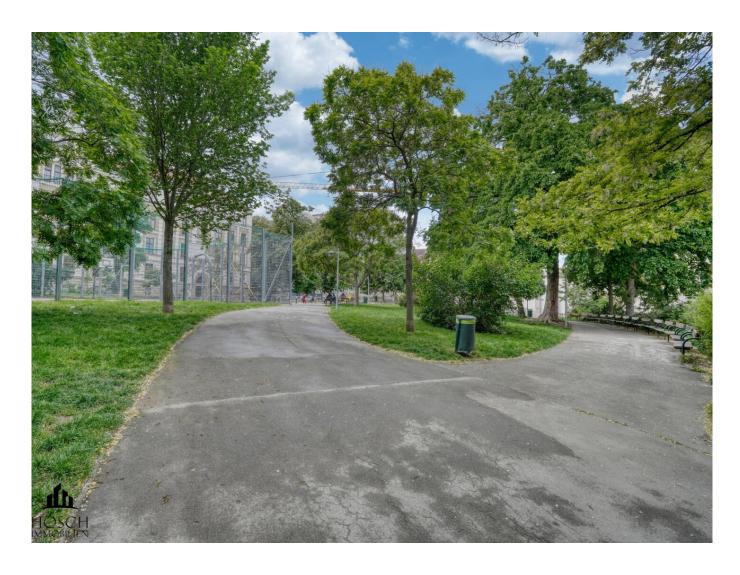




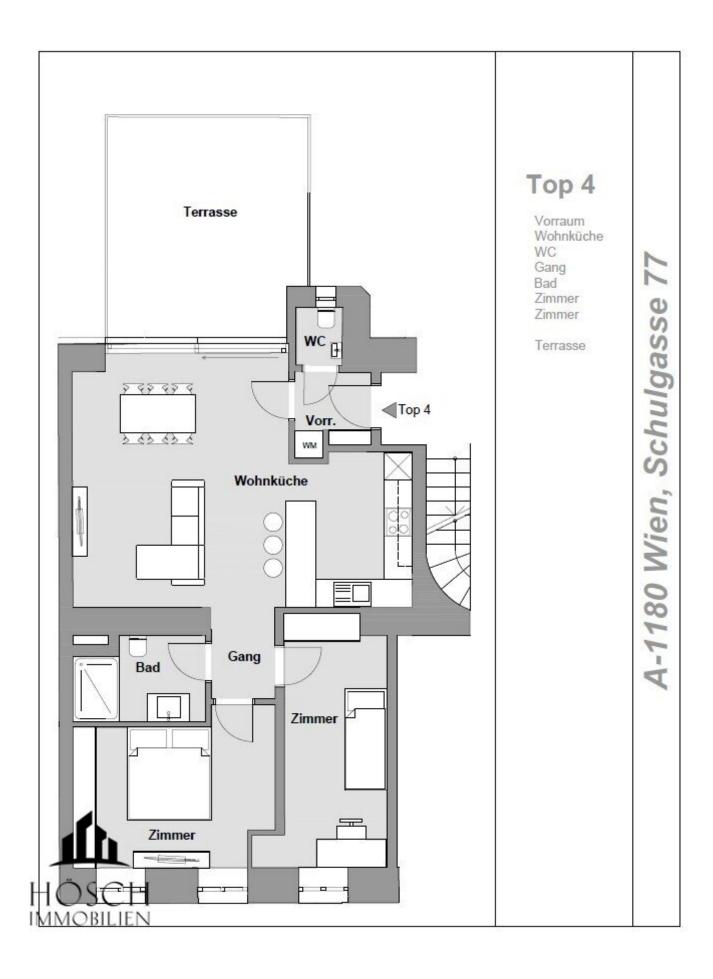












### **Objektbeschreibung**

# 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 4**

Kaufpreis: € 690.000,--

Wohnfläche: ca. 75,05 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 30 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Stockwerk: 1. Stock mit Lift

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