

**Zentrumsnah wohnen oder vermieten – ruhig gelegene
Kleinwohnung nahe Schönbrunn**



Objektnummer: 6244/944

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,43 m ²
Zimmer:	1
Keller:	6,60 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	94,71 €
USt.:	9,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

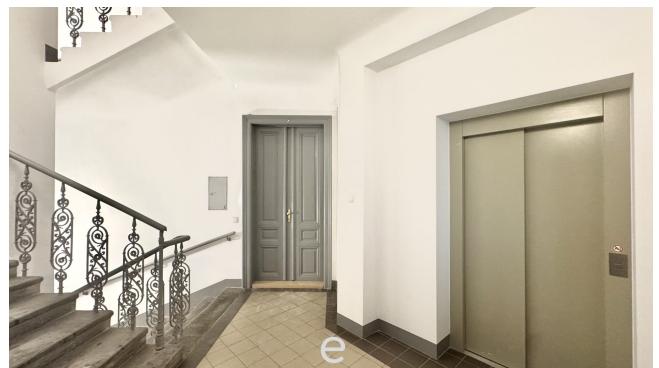
Ihr Ansprechpartner

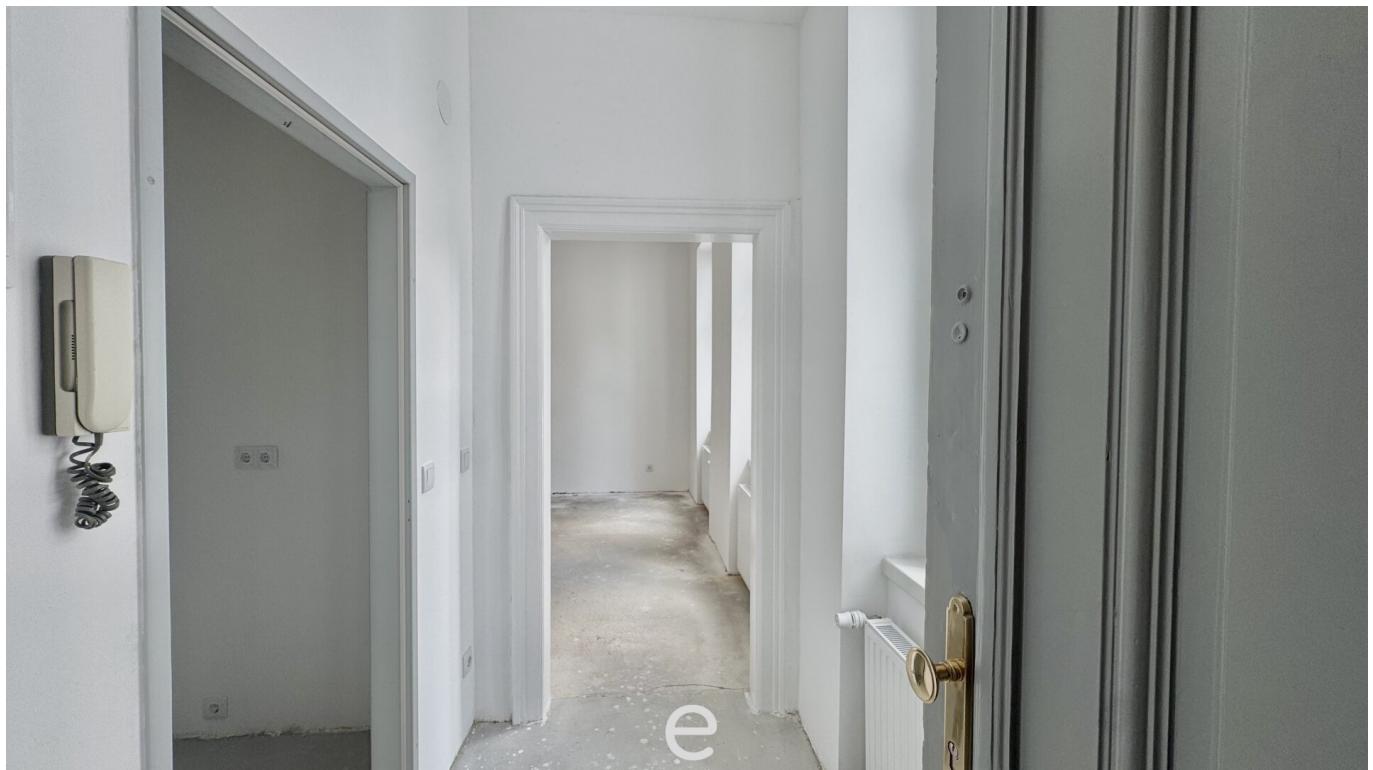
Sophie Mayerhofer

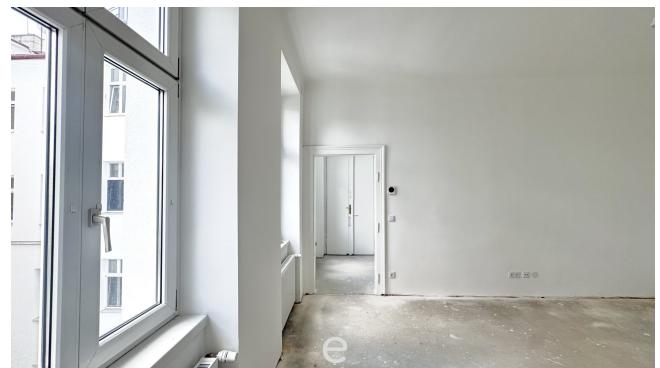
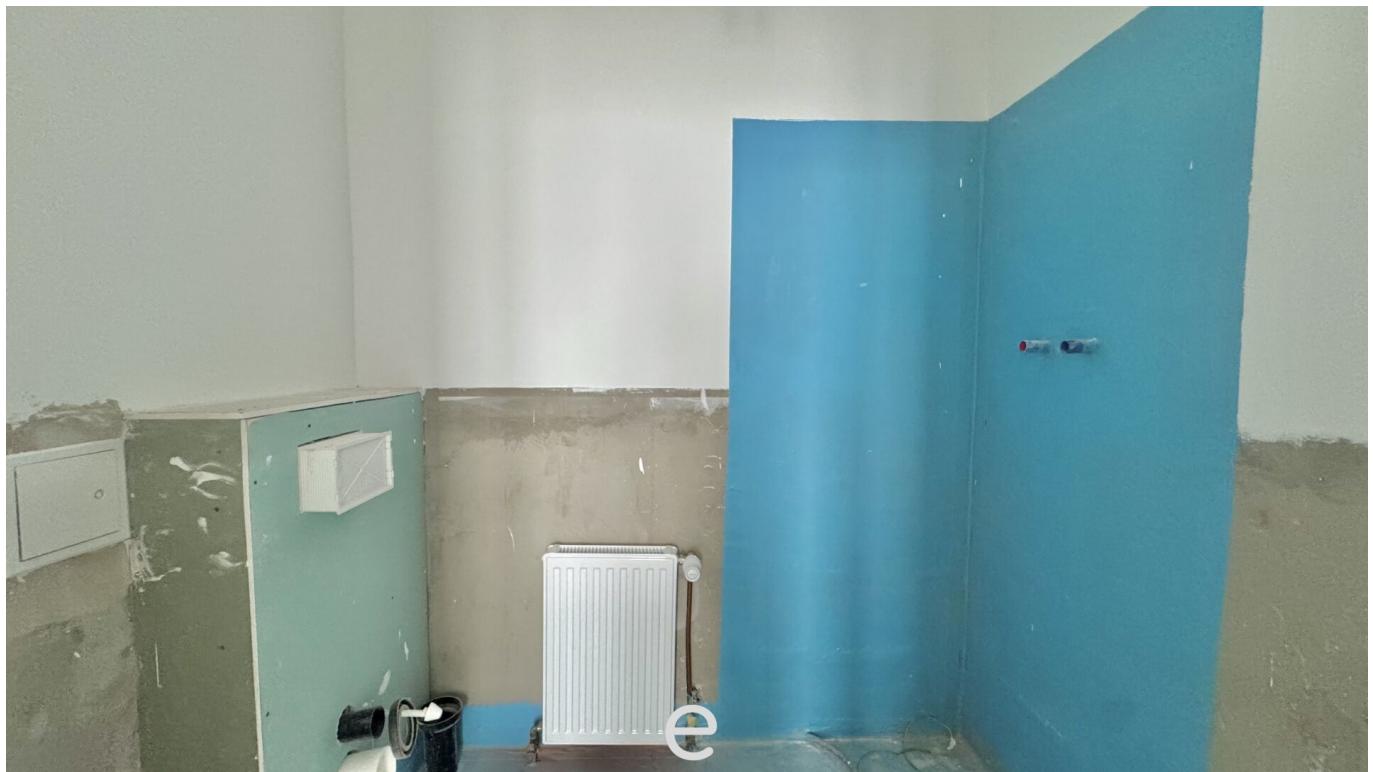
eurea Real Estates GmbH
Hans-Sachs-Straße 1a
4600 Wels

T +4367764855412

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







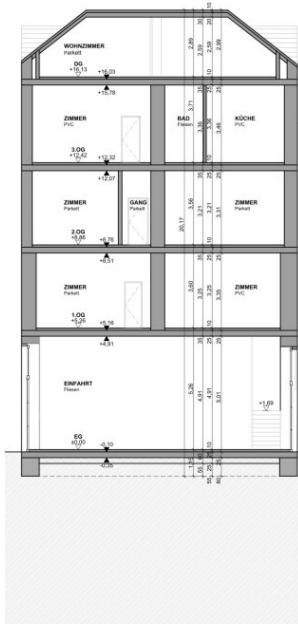


TOPOGRAPHIE

WOHNFLÄCHENLICHEN:	ALLEGEMEINFLÄCHEN:	NEBENBUTZFLÄCHEN:
WOHNFLÄCHE TOP 01: 26,21 m ²	STEIGERHAUS KG	WC EG 01: 1,70
WOHNFLÄCHE TOP 02 + 03: 30,87 m ²	GANG KG	KELLER TOP 02 + 03: 14,10
WOHNFLÄCHE TOP 04: 30,43 m ²	GANG KG	KELLER TOP 04: 4,17 m ²
WOHNFLÄCHE TOP 05: 27,81 m ²	GANG KG	KELLER TOP 05: 6,09 m ²
WOHNFLÄCHE TOP 06: 30,87 m ²	EINFÄRT EG	KELLER TOP 06: 17,39 m ²
WOHNFLÄCHE TOP 10: 30,87 m ²	EINFÄRT EG	KELLER TOP 10: 6,88 m ²
WOHNFLÄCHE TOP 11 + 12: 70,75 m ²	GANG EG	KELLER TOP 11 + 12: 6,38 m ²
WOHNFLÄCHE TOP 13 + 14: 70,75 m ²	GANG EG	KELLER TOP 13 + 14: 6,02 m ²
WOHNFLÄCHE TOP 15: 30,85 m ²	STEIGERHAUS EG	KELLER TOP 15: 5,93 m ²
WOHNFLÄCHE TOP 16: 30,85 m ²	STEIGERHAUS EG	KELLER TOP 16: 5,42 m ²
WOHNFLÄCHE TOP 17: 30,85 m ²	STEIGERHAUS 1 OG	KELLER TOP 17: 5,42 m ²
WOHNFLÄCHE TOP 18: 71,07 m ²	STEIGERHAUS 1 OG	
WOHNFLÄCHE TOP 19: 144,73 m ²	STEIGERHAUS 2 OG	
WOHNFLÄCHE TOP 20: 144,73 m ²	STEIGERHAUS 2 OG	
WOHNFLÄCHE GESAMT: 738,42 m ²	ALLEGEMEINFLÄCHEN GESAMT:	NEBENBUTZFLÄCHE GESAMT: 126,14 m ²
	303,71 m ²	



ANSICHT NORD STRASSENSEITE M = 1:100



SCHNITT A-A M = 1:100

AUFBAUTEN

IW 01	Innenwand nicht-tragend - Ziegel
	Innenputz 1,50 cm
	HLZ-Mauerwerk 7,00 cm
	Innenputz 1,50 cm
IW 02	Innenwand nicht-tragend - Ziegel
	Innenputz 1,50 cm
	HLZ-Mauerwerk 12,00 cm
	Innenputz 1,50 cm
FB 01	Fußboden Nassräume
	Fliesen 1,00 cm
	Isolierung 1 Lage
	Estrich 9,00 cm
	Decke Bestand 25,00 cm

LEGENDE

Das Diagramm zeigt die Abstandshöhen von Bauteilen an Decken in Abhängigkeit von der Deckenhöhe (ZDHS). Die Farbcodierung der Bauteile ist wie folgt:

- ABSTAND**: Grau
- ABBRUCH**: Gelb
- ZIEGEL**: Gelb
- ZIEGL SCHALLSCHUTZ**: Gelb
- STAHLBETON**: Gelb
- BETON**: Gelb
- DÄMMUNG HART/WEICH**: Orange
- HOLZ**: Orange
- STAHL**: Orange
- TROCKENBAU**: Orange
- ABGEHÄNGTE DECKE**: Orange
- UK = +2,40 m ü. FBOK**: Orange

Die Abstandshöhen sind wie folgt kodiert:

- REGENWASSERKANAL (RW)**: Pfeil nach oben
- RV-Kanal an Decke gehängt**: Pfeil nach oben
- SCHMUTZWASSERKANAL (SW)**: Pfeil nach unten
- SW-Kanal an Decke gehängt**: Pfeil nach unten
- BESTEHENDER SCHMUTZWASSERKANAL (SW)**: Pfeil nach unten
- GRUNDGRENZE**: Gestrichelter Pfeil nach oben
- WIDMUNGSGRENZE**: Gestrichelter Pfeil nach unten
- ZAUN HOHE = 1,00m**: Gestrichelter Pfeil nach unten
- BESTANDSHÖHEN**: Gestrichelter Pfeil nach unten
- BRANDABSCHNITTSGRENZE**: Gestrichelter Pfeil nach unten
- RAUCHWÄRMEMELDER**: Kreis mit einem Pfeil
- FEUERLÖSCHER**: Kreis mit einem F
- E-LADEPUNKT**: Kreis mit einem Ladestrom

sämtliche innenliegende räume werden mechanisch entlüftet
sämtliche anfallenden schmutzwässer werden in den öffentlichen schmutzwasserkanal eingeleitet
sämtliche anfallenden regenwässer werden auf eigenem grund zum versickern gebracht
in allen aufenthaltsräumen werden entsprechende brandmelder installiert

bauanzeige

über den umbau eines mehrfamilienwohnhauses in der spittelbreitengasse 28 - 1120 wien

get.nr.: 926 ezz: 923 kg.nr.: 01305 meidling

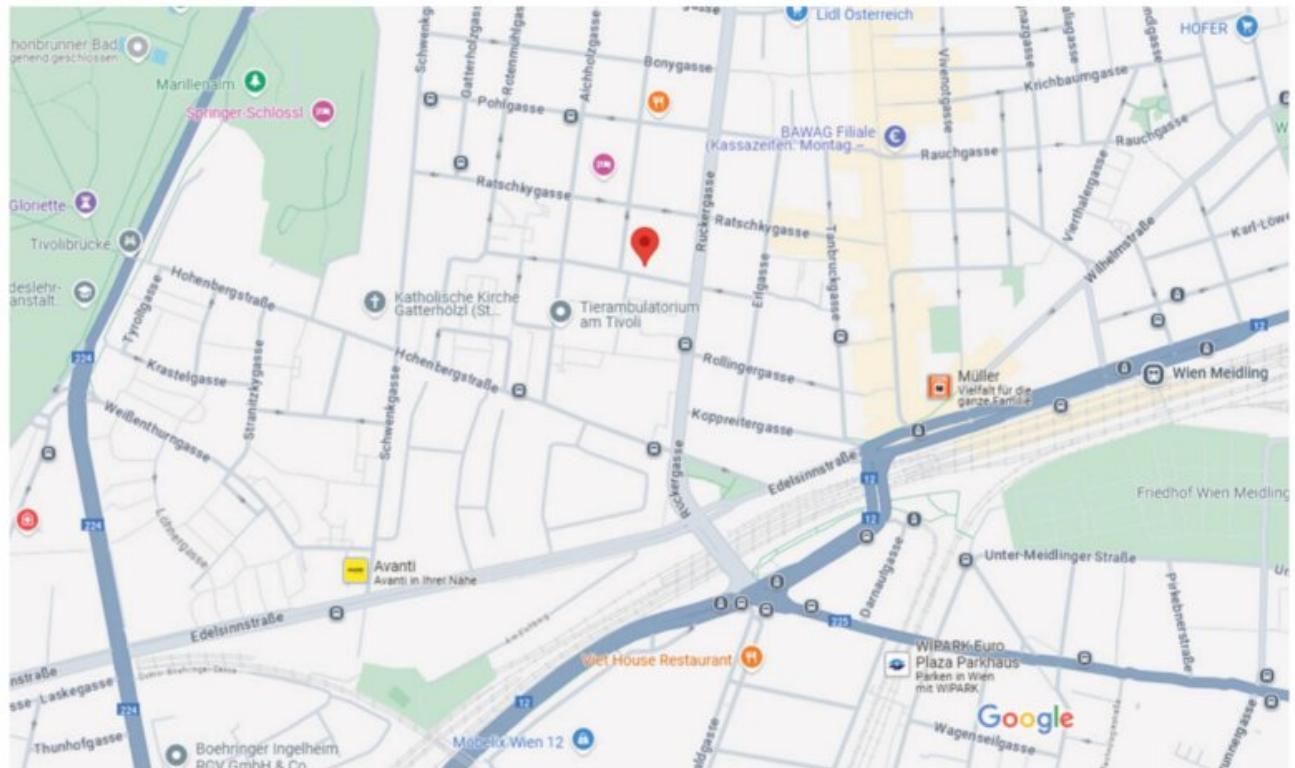
dieser plan ist nach paragraph §2 und §3 urhg. geschützt. jede unbefugte bearbeitung, Vervielfältigung, verbreitung und vorführung sowie das ausführen zum eigenen gebrauch sind nach den bestimmungen des urhg. untersagt und werden geahndet.

grundgeignter 1/14 Spittelbreitengasse 28 projektentwicklungs gmbh rooseveltplatz 4-5/6, 1090 wien	behörde baupolitik MA 37 2. stock dresdner straße 73 - 75 20 wien
	tel: +43 1 / 4000 4037 e-mail: post@ma37.wien.gv.at
bauwerber ga Spittelbreitengasse 28 projektentwicklungs gmbh rooseveltplatz 4-5/6, 1090 wien	planverfasser eins zu hundert ARCHITEKTUR / PLANUNG / DESIGN / ZUWAHRE
	www.einszu-hundert.at Fotoausgabe 19 +43 676 / 485 75 76 m.blaum@einszu-hundert.at b.blaum@einszu-hundert.at
bauführer:	planinhalt
	schnitt m= 1:100 ansicht m= 1:100
plannummer: 0099-0099 02-01	projektnummer: 0099

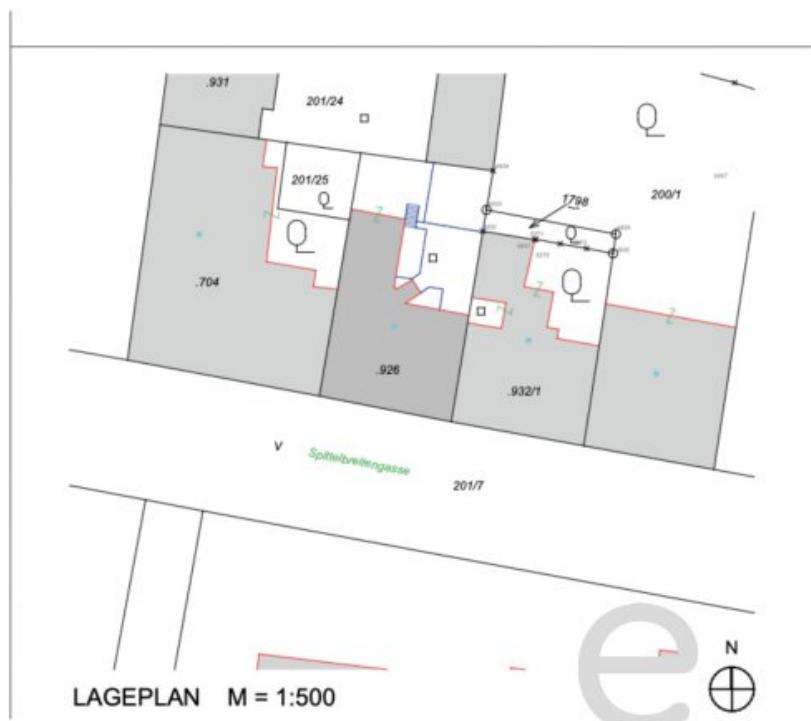
eins zu hundert



8.2 Lageplan



8.3 Katasterplan



Objektbeschreibung

Wohnfeeling im Altbau-Stil!

Das charmante Gründerzeithaus besteht aus einem **fünfgeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss** und umfasst insgesamt **14 Wohnungen**. Nach einer umfassenden Instandsetzung präsentiert sich das Haus in gepflegtem Gesamtzustand: Die reich verzierte Fassade wurde sorgfältig aufgearbeitet, das Entrée sowie das Stiegenhaus geschliffen, neu gestrichen und geschmackvoll aufbereitet.

Im ruhigen Innenhof befinden sich der Zugang zum Aufzug, der vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss führt, ein Allgemeingarten, Fahrradabstellplätze sowie die Müllentsorgung. Die Wohnungen sind hell und lichtdurchflutet und zeichnen sich durch einen **klassischen Altbau-Stil** mit hohen Räumen aus. Beheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Ein Teil der Wohnungen ist aktuell befristet bzw. unbefristet vermietet – insbesondere die befristeten Einheiten bieten Anlegern attraktive Perspektiven für künftigen Eigenbedarf oder Wertsteigerung.

Laut dem Gutachten der Allgemeinflächen geht hervor, dass die Elektroinstallation inkl. Steigleitung und Erdungsanlage erneuert wird. Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche laut vorliegenden Gutachten resultierenden Kosten für die Erneuerungen der Elektroinstallation inkl. Steigleitung und Erdungsanlage vollständig zu tragen. Eine Umlage dieser Kosten auf die Käufer, die Eigentümergemeinschaft oder auf Rücklagen gemäß WEG ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Zentrumsnah wohnen oder vermieten – ruhig gelegene Kleinwohnung nahe Schönbrunn

In ruhiger **Hoflage** der Spittelbreitengasse – zwischen Schönbrunn und Meidlinger Hauptstraße – befindet sich diese **ca. 30,43 m² große 1-Zimmer-Wohnung (TOP 5)** im 1. Stock eines charmanten Gründerzeithauses. Eine helle Wohnung mit Gestaltungspotenzial in gefragter Lage und Blick in den Innenhof - ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch abgeschirmt vom Stadtrubel wohnen oder investieren möchten. Die **Raumhöhe** beträgt am höchsten Punkt **ca. 3,00 m**. Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** mit **ca. 6,60 m²** zugeteilt.

Die Wohnung wird **belagsfertig** übergeben – der Einbau von Bodenbelägen, Fliesen, Küche und Badezimmer steht noch aus. Ein erfahrener Fachbetrieb steht auf Wunsch des Käufers zur Verfügung und kann den Innenausbau professionell nach Ihren individuellen Wünschen und Vorstellungen durchführen.

Durch ihre kompakte Größe und die zentrale, dennoch ruhige Lage eignet sich die Einheit hervorragend für Anleger, Pendler oder als Zweitwohnsitz. Die ausgezeichnete Infrastruktur und Nähe zu Schloss Schönbrunn runden das Angebot ab.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können. Energieausweis wird gerade erstellt und wird nachgereicht!

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für einen Besichtigungs und Beratungstermin gerne zur Verfügung!

Sophie Mayerhofer, Tel: 0677/6485 5412, sm@eurea.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap