2-Zimmer-Altbauwohnung – ruhig gelegene Wohnung nahe Schönbrunn

Objektnummer: 6244/936

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,08 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	287.000,00 €
Betriebskosten:	206,64 €
USt.:	20,66 €

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.

2. STOCK
e

e

e'

TOPOGRAPHIE

WOHNNUTZFLÄCHEN:	
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 01:	26,21 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 02 + 03:	59,67 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 04:	30,21 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 05:	30,43 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 06 + 07:	61,42 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 08:	27,81 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 09:	34,22 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 10:	30,87 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 11 + 12:	60,18 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 13 + 14:	70,75 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 15:	30,95 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 16 + 17:	61,50 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 18:	71,07 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 19:	144,13 m²
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT:	739,42 m²

ALLGEMEINFLÄCHEN:	
STIEGENHAUS KG:	4,46 m²
GANG KG:	3,24 m²
GANG KG:	7,98 m²
GANG KG:	17,40 m²
GANG KG:	4,45 m²
GANG KG:	4,88 m²
GANG KG:	5,71 m²
EINFAHRT EG:	26,88 m²
HOF EG:	81,13 m²
GARTEN EG:	86,95 m²
STIEGENHAUS EG:	20,86 m²
STIEGENHAUS 1.OG:	15,15 m²
STIEGENHAUS 2.OG:	12,25 m²
STIEGENHAUS 3.OG:	12,37 m²
ALLGEMEINFLÄCHEN GESAMT:	303,71 m²

NEBENNUTZFLÄCHEN:	
WC EG TOP 1	1,73 m²
KELLER TOP 02 + 03:	14,10 m²
KELLER TOP 04:	4,71 m²
KELLER TOP 05:	6,60 m²
KELLER TOP 06 + 07:	17,29 m²
KELLER TOP 08:	7,39 m²
KELLER TOP 09:	6,36 m²
KELLER TOP 10:	4,72 m²
KELLER TOP 11 + 12:	6,02 m²
KELLER TOP 13 + 14:	6,08 m²
KELLER TOP 15:	5,33 m²
KELLER TOP 16 + 17:	5,42 m²
KELLER TOP 18:	5,80 m²
AR TOP 19	4,05 m²
TERRASSE TOP 19	30,74 m²
NEBENNUTZFLÄCHE GESAMT:	126,14 m²

AUFBAUTEN

IW 01 — Innenwand nicht-tragend - Ziegel

Innenputz	1,50 cm
HLZ-Mauerwerk	7,00 cm
Innenputz	1,50 cm

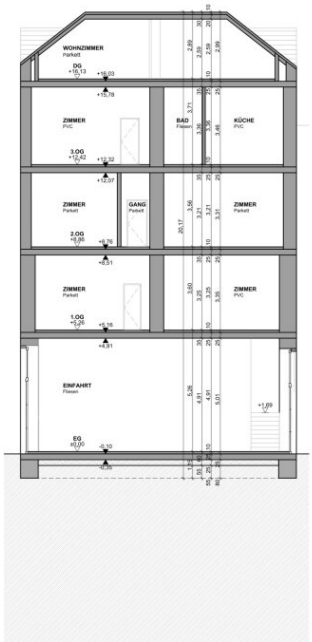
IW 02 — Innenwand nicht-tragend - Ziegel

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

ANSICHT NORD STRASSENSEITE M = 1:100



SCHNITT A-A M = 1:100

LEGENDE

- BESTAND
- ABBRUCH
- ZIEGEL
- ZIEGEL SCHALLSCHUTZ
- STAHLBETON
- BETON
- DÄMMUNG HART/WEICH
- HOLZ
- STAHL
- TROCKENBAU
- ABGEHÄNGTE DECKE UK = +2,40m ü. FBOK
- REGENWASSERKANAL (RW)
- RW-Kanal an Decke gehängt
- SCHMUTZWASSERKANAL (SW)
- SW-Kanal an Decke gehängt
- BESTEHENDER SCHMUTZWASSERKANAL (SW)
- GRUNDGRENZE
- WIDMUNGSGRENZE
- ZAUN HÖHE = 1,00m
- 278,64 BESTANDSHÖHEN
- BRANDABSCHNITTSGRENZE
- RAUCHWARNMELDER
- FEUERLÖSCHER
- E-LADEPUNKT

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**

gst.nr.: 926	ez.: 923	kg.nr.: 01305 meidling

dieser plan ist nach paragraph 52 und 53 urhg. geschützt, jede unbefugte bearbeitung, vervielfältigung, verbreitung und verführung sowie das ausführen zum eigenen gebrauch sind nach den bestimmungen des urhg. untersagt und werden geahndet.

grundeigentümer

1/1 ga Spittelbreitengasse 28
projektentwicklungs gmbh
rooseveltplatz 4-5/6,
1090 wien

behörde

baupolizei 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

einszuhundert
ARCHITEKTUR | PLANUNG | DESIGN | IT GMBH
www.einszuhundert.at @einszuhundert_Architektur
Fabikgasse 19 A-2620 Neunkirchen
+43 674 / 480 70 76 +43 674 / 783 48 90
m.biberle@einszuhundert.at b.spies@einszuhundert.at

bauführer

planinhalt

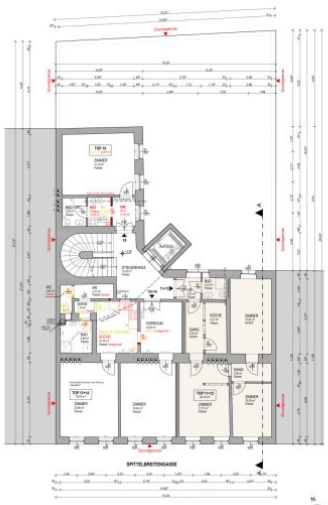
schnitt m= 1:100
ansicht m= 1:100

plannummer: **0099-0099 02-01**	projektnummer: **0099**
geprüft / gezeichnet: **bsp / bsp**	erstellungsdatum: **29.01.2025**

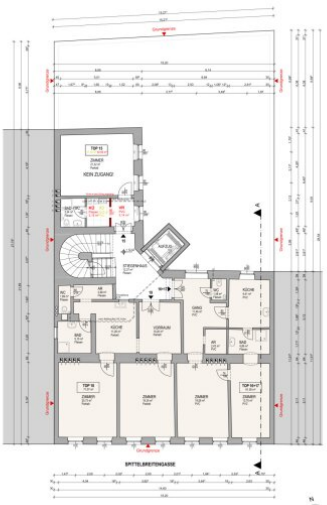
mehrfamilienwohnhaus - spittelbreitengasse 28

PARIE
a
b
c
d
e
f
g

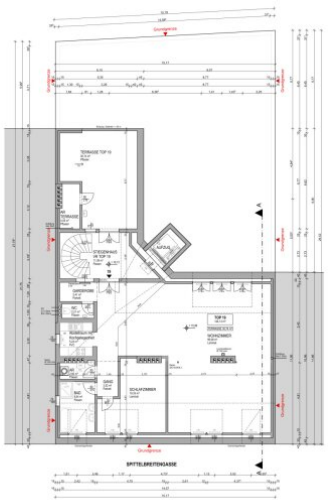
einszuhundert



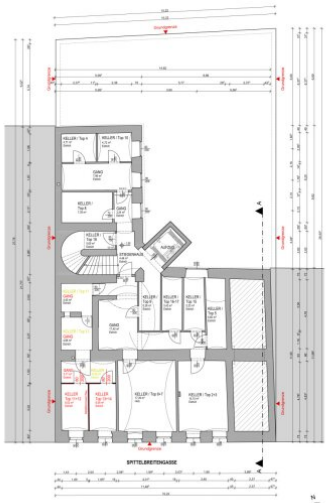
GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS M = 1:100



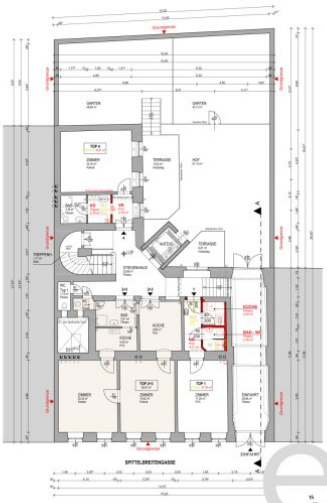
GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS M = 1:100



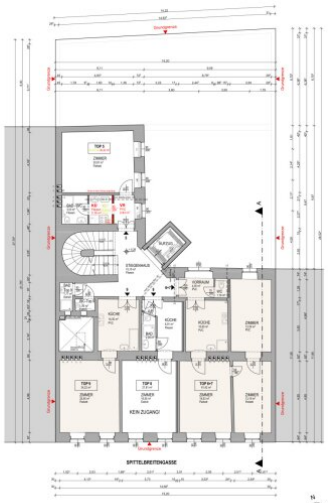
GRUNDRISS DACHGESCHOSS M = 1:100



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M = 1:100



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M = 1:100



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS M = 1:100

TOPOGRAPHIE

WOHNNUTZFLÄCHE:	
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 01	38,31 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 04 + 05	58,31 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 06	38,31 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 08	38,83 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 09 + 07	58,31 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 08	37,81 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 10	34,02 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 11	38,31 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 11 + 12	55,16 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 13 + 14	78,75 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 15	38,31 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 16 + 17	61,60 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 18	38,31 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 19	114,12 m²
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT:	739,42 m²

ALLGEMEINFLÄCHEN:	
STEIGERHAUS KG	4,48 m²
GANG KG	7,38 m²
GANG KG	7,38 m²
GANG KG	17,05 m²
GANG KG	4,48 m²
GANG KG	4,48 m²
GANG KG	9,71 m²
GARTEN EG	61,11 m²
VOR EG	41,13 m²
GARTEN EG	80,00 m²
STEIGERHAUS EG	4,48 m²
STEIGERHAUS 1.OG	15,15 m²
STEIGERHAUS 2.OG	15,15 m²
STEIGERHAUS 3.OG	12,25 m²
ALLGEMEINFLÄCHEN GESAMT:	303,71 m²

NEBENNUTZFLÄCHEN:	
WC KELLTOP 1	1,75 m²
WC KELLTOP 1 + 02	3,50 m²
KELLER TOP 04	4,71 m²
KELLER TOP 05	4,60 m²
KELLER TOP 06 + 07	4,60 m²
KELLER TOP 08	7,50 m²
KELLER TOP 09	4,60 m²
KELLER TOP 10	4,50 m²
KELLER TOP 11	4,50 m²
KELLER TOP 11 + 12	8,62 m²
KELLER TOP 13 + 14	9,25 m²
KELLER TOP 15	5,33 m²
KELLER TOP 16 + 17	8,62 m²
KELLER TOP 18 + 17	5,33 m²
KELLER TOP 19	5,33 m²
AR TOP 19	4,00 m²
TERRASSE TOP 19	28,75 m²
NEBENNUTZFLÄCHE GESAMT:	128,19 m²

AUFBAUTEN

IW 01	**Innerwand nicht/tragend - Ziegel**	
	Verputz	1,50 cm
	HLZ Mauerwerk	12,00 cm
	Verputz	1,50 cm
IW 02	**Innerwand nicht/tragend - Ziegel**	
	Verputz	1,50 cm
	HLZ Mauerwerk	12,00 cm
	Verputz	1,50 cm
FB 01	**Fußboden Nassräume**	
	Fliesen	1,00 cm
	Estrich	6,50 cm
	Estrich	6,50 cm
	Decke Bestand	25,00 cm

LAGEPLAN M = 1:500

LEGENDE

- BESTAND
- ABBRUCH
- ZIEGEL
- ZIEGEL SCHALLSCHUTZ
- STAHLBETON
- BETON
- DÄMMUNG HART/WEICH
- HOLZ
- STAHL
- TROCKENBAU
- ABGEHÄNGTE DECKE UK = +2,45m U. FBOK
- REGENWASSERKANAL (RW)
- RW-Kanal an Decke gehängt
- SCHMUTZWASSERKANAL (SW)
- SW-Kanal an Decke gehängt
- BESTEHENDER SCHMUTZWASSERKANAL (SW)
- GRUNDGRENZE
- WIDMUNGSGRENZE
- ZAUN HÖHE = 1,00m
- 233,00 BESTANDSHÖHEN
- BRANDABSCHNITTSGRENZE
- RWA RAUCHWARNMELDER
- F FEUERLÖSCHER
- E E-LADEPUNKT

sämtliche innenliegende ziegel 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**

gstnr: 926	ez: 923	kgnr: 01305 meidling

diese planlage ist nach paragraph 62 abs 5 z 1 mbg, genehmigt. jede unzulässige manipulierung, verstümmelung, verfälschung und verfärbung sowie das auszüchen zum eigenen gebrauch sind nach den bestimmungen des mbg, urheberg und wettbg gesetzlich

grundeigentümer
1/1 ga Spittelbreitengasse 28
projektentwicklungs.gmbh
rosiewerftplatz 4-5/6,
1090 wien

behörde
bezpolizei MA 37
2. stock
dresdner straße 73 - 75
20 wien

tel. +43 1 / 4000 41037
e-mail: post@ma37.wien.gv.at

bauwerber
ga Spittelbreitengasse 28
projektentwicklungs.gmbh
rosiewerftplatz 4-5/6,
1090 wien

planverfasser
einszuhundert
www.einszuhundert.at
+43 (0) 1 / 48 35 71 - 0
info@einszuhundert.at

Steinhuber&Lindner_Architekten
Gumpendorfer Straße 21, 1060 Wien
+43 (0) 1 / 596 28 00
s.architekten@chello.at

bauführer

planinhalt
grundrisse
kellergeschoss m= 1:100
erdgeschoss m= 1:100
1.obergeschoss m= 1:100
2.obergeschoss m= 1:100
3.obergeschoss m= 1:100
dachgeschoss m= 1:100
lageplan m= 1:500

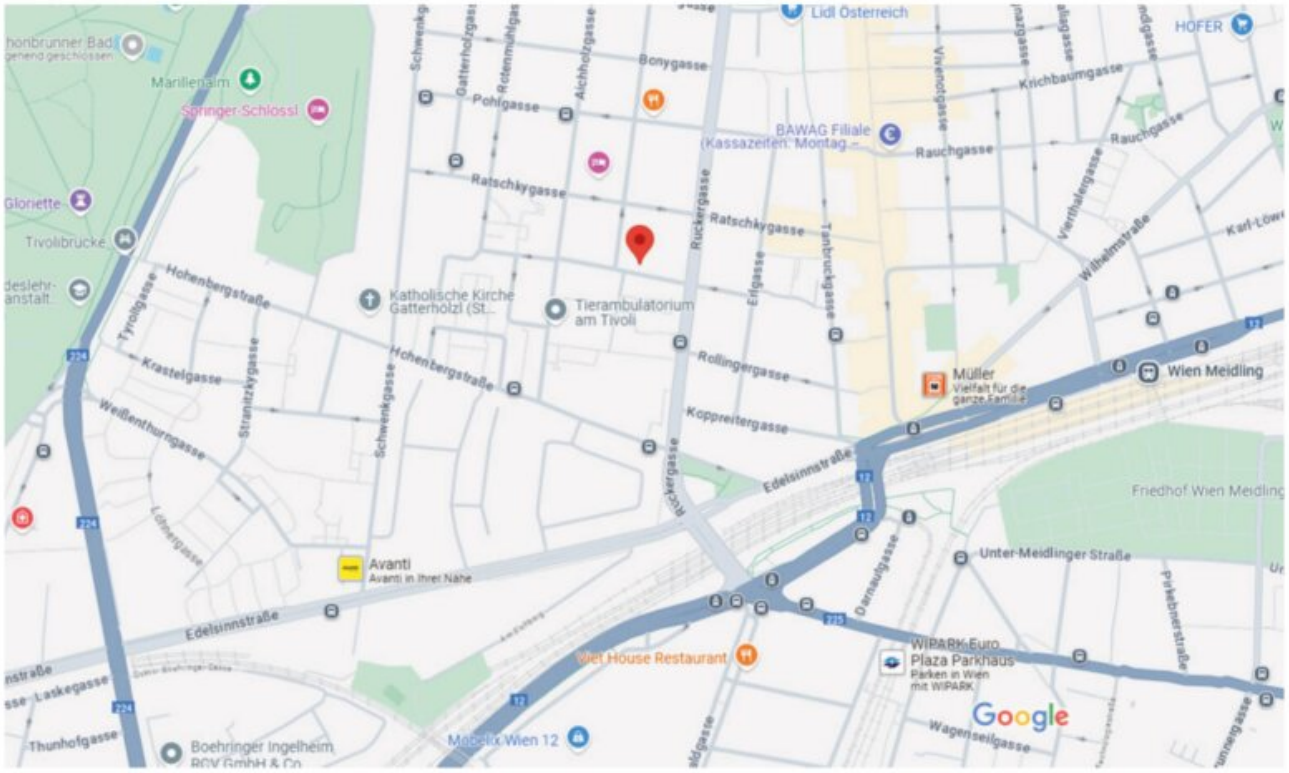
planinnenr: 0009-02-00	projektnummer: 0009
geprüft / gezeichnet: bsp / bsp	erstellungsdatum: 29.01.2025

mehrfamilienwohnhaus - spittelbreitengasse 28

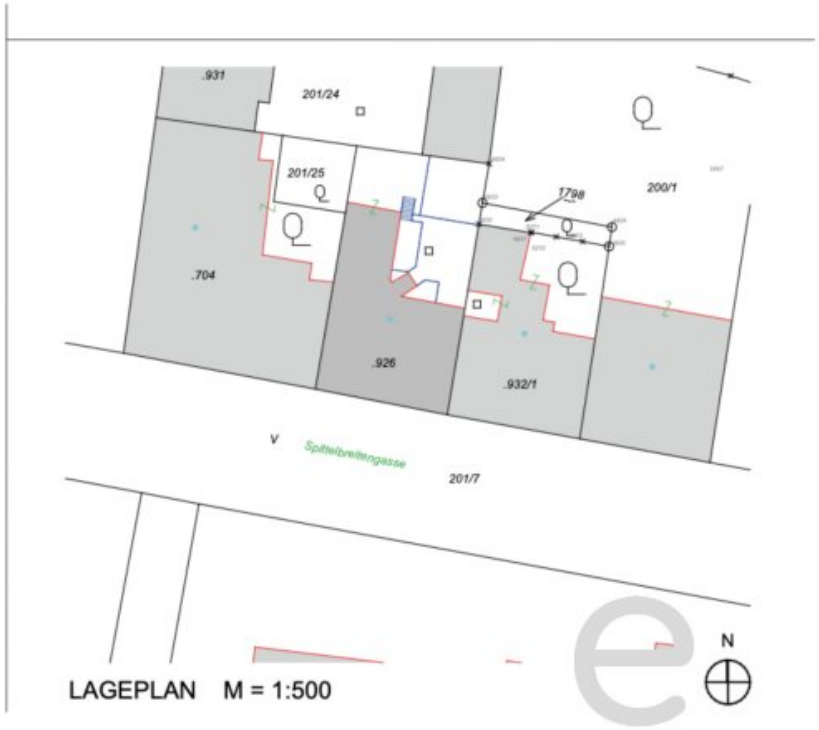
PARE
a
b
c
d
e
f
g

einszuhundert

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.

2-Zimmer-Altbauwohnung – ruhig gelegene Wohnung nahe Schönbrunn

Diese **ca. 70,75 m² große 2-Zimmer-Wohnung** (TOP 13 + 14) befindet sich im **3. Obergeschoss** eines stilvollen Gründerzeithauses in ruhiger Lage des 12. Bezirks – nur wenige Gehminuten vom Schloss Schönbrunn und der Meidlinger Hauptstraße entfernt. Die **Raumhöhe** beträgt am höchsten Punkt **ca. 3,10 m**. Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** mit **ca. 6,8 m²** zugeteilt.

Die Wohnung wird **schlüsselfertig übergeben** und gliedert sich in einen großzügigen Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier gelangt man in die geräumige Wohnküche, die sich ideal für Kochen und Essen in einem harmonischen Raumkonzept eignet. Angrenzend befinden sich das separate WC, das Badezimmer mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum. Zwei weitere, großzügige Zimmer à ca. 20 m² eignen sich ideal als Schlaf- und Wohnzimmer. Diese gut strukturierte Raumaufteilung eignet sich ideal alleine oder als stilvolles Zuhause zu zweit.

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

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