

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



Objektnummer: 6244/935

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,87 m ²
Zimmer:	1
Keller:	4,72 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	129.700,00 €
Betriebskosten:	94,71 €
USt.:	9,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

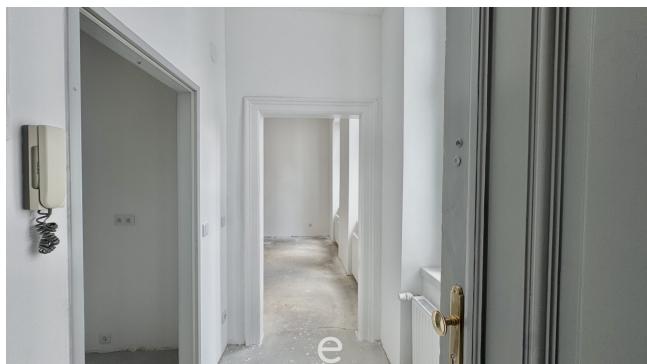
Ihr Ansprechpartner

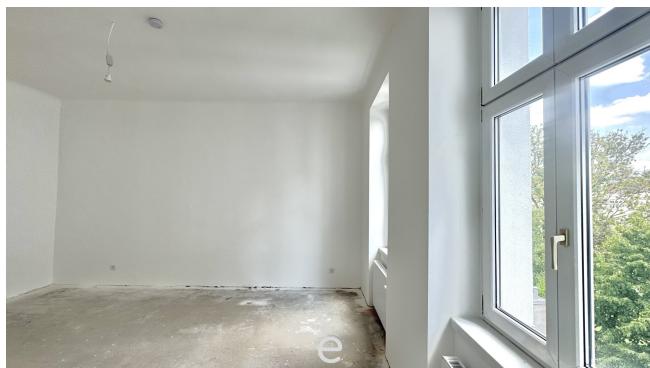
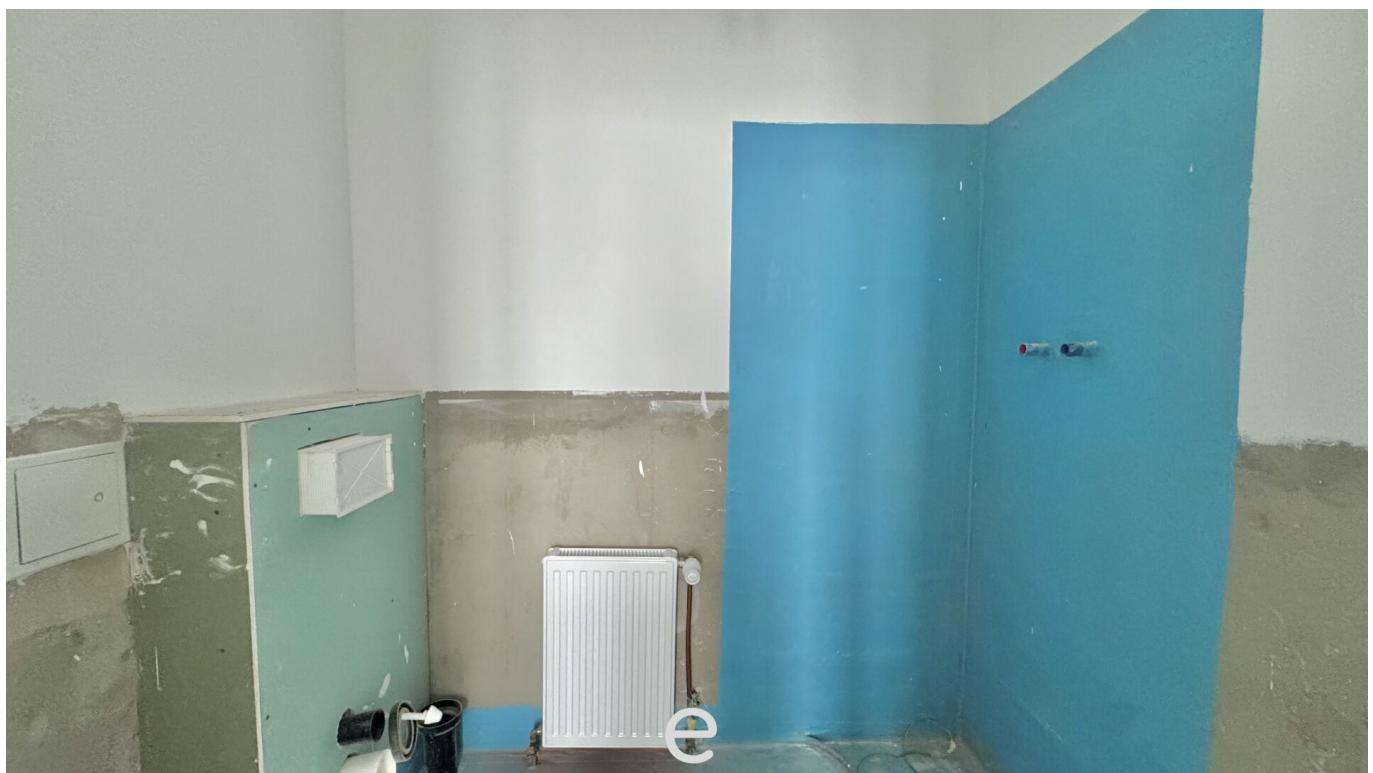
Sophie Mayerhofer

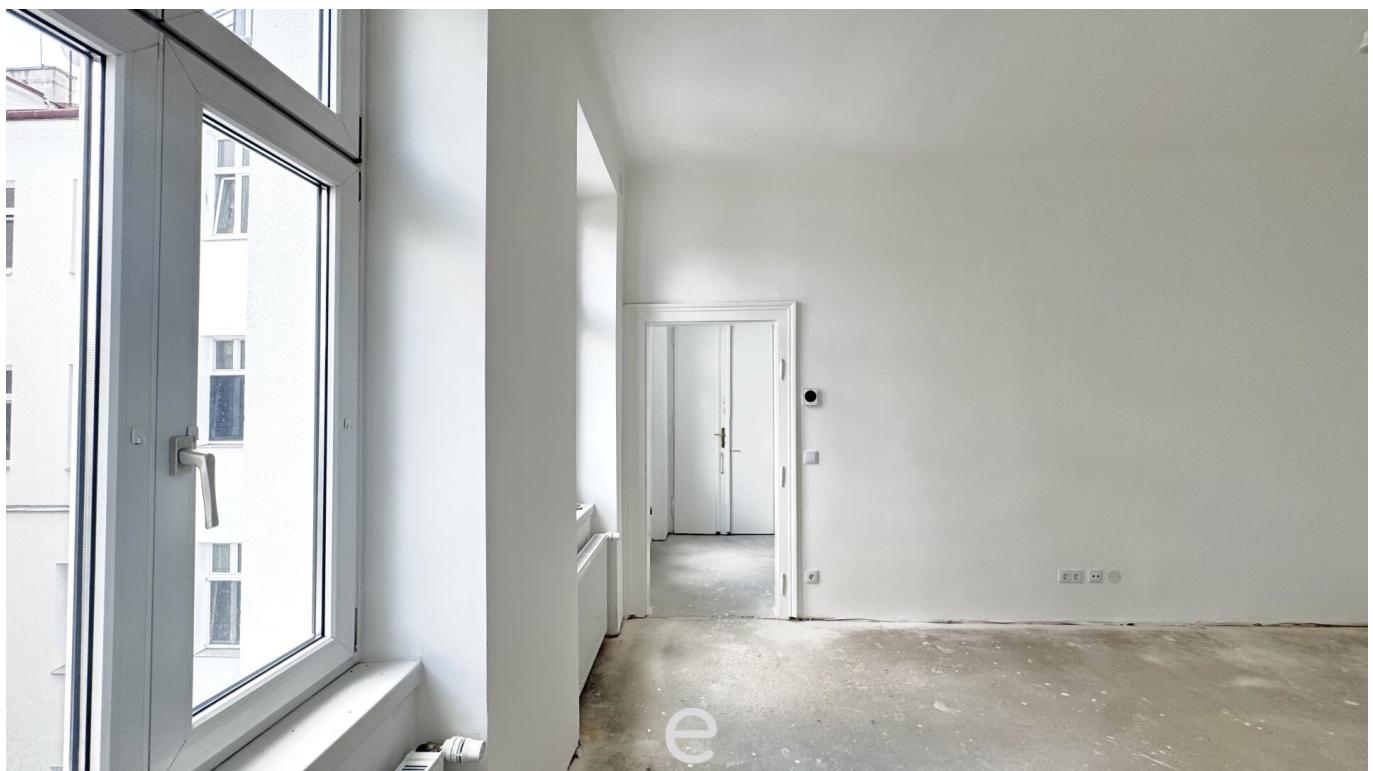
eurea Real Estates GmbH
Hans-Sachs-Straße 1a
4600 Wels

T +4367764855412

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



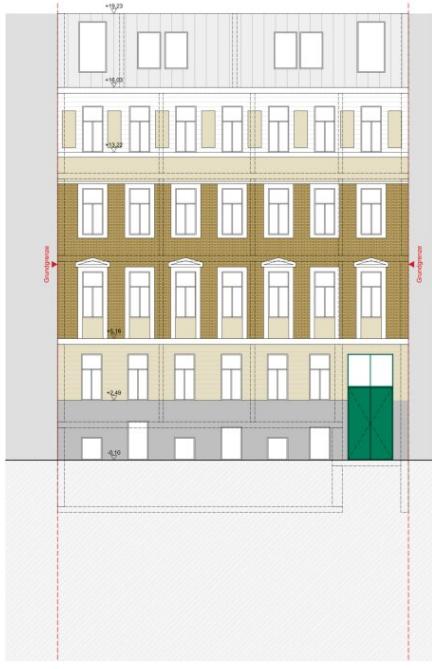




TOPOGRAPHIE

WOHNUTZFLÄCHEN:

	WONUTZFLÄCHE TOP 01:	26,21 m ²	WONUTZFLÄCHE TOP 02 + 03:	30,21 m ²	ALLGEMEINFLÄCHEN:	STIEGENHAUS KG:	4,46 m ²	NEBENUTZFLÄCHEN:	NG EG TOP 1:	14,73 m ²
WONUTZFLÄCHE TOP 04 + 05:	31,44 m ²		GANG KG:	3,54 m ²	KELLER TOP 02:	14,10 m ²				
WONUTZFLÄCHE TOP 06 + 07:	31,42 m ²		GANG KG:	7,98 m ²	KELLER TOP 05:	4,71 m ²				
WONUTZFLÄCHE TOP 08 + 09:	31,42 m ²		GANG KG:	4,45 m ²	KELLER TOP 06:	6,60 m ²				
WONUTZFLÄCHE TOP 10 + 11:	34,22 m ²		GANG KG:	2,88 m ²	KELLER TOP 07:	17,93 m ²				
WONUTZFLÄCHE TOP 11 + 12:	60,18 m ²		HOF EG:	5,71 m ²	KELLER TOP 08:	7,39 m ²				
WONUTZFLÄCHE TOP 13 + 14:	70,95 m ²		GANG EG:	26,89 m ²	KELLER TOP 10:	4,72 m ²				
WONUTZFLÄCHE TOP 15 + 16:	30,95 m ²		STIEGENHAUS EG:	81,13 m ²	KELLER TOP 12 + 14:	6,08 m ²				
WONUTZFLÄCHE TOP 16 + 17:	61,50 m ²		STIEGENHAUS 2 OG:	20,88 m ²	KELLER TOP 13 + 14:	8,41 m ²				
WONUTZFLÄCHE TOP 18 + 19:	144,13 m ²		STIEGENHAUS 3 OG:	15,15 m ²	KELLER TOP 16 + 17:	5,42 m ²				
WONUTZFLÄCHE TOP 19:					KELLER TOP 18:	5,00 m ²				
WONUTZFLÄCHE GESAMT:	726,42 m ²				AIR TOP 19:	1,00 m ²				
NEBENUTZFLÄCHE GESAMT:	303,71 m ²				TERRASSE TOP 19:	30,74 m ²				
ALLGEMEINFLÄCHEN GESAMT:	303,71 m ²				NEBENUTZFLÄCHE GESAMT:	126,14 m ²				



ANSICHT NORD STRASSENSEITE M = 1:100

AUFBAUTEN

NW 01	Innenwand nicht-fragend - Ziegel
	Innenputz Grobputzwerk Innenputz
NW 02	Innenwand nicht-fragend - Ziegel
	Innenputz Grobputzwerk Innenputz

Fußboden Nassräume

FB 01	Isolierung Eisstein Decke Dach Bestand
	1,00 cm 1 Lage 8,00 cm 25,00 cm

LEGENDE

BESTAND	REGENWASSERKANAL (RW)
ABBRUCH	RW-Kanal an Decke gehängt
ZIEGEL	SCHMUTZWASSERKANAL (SW)
STAHLBETON	SW-Kanal an Decke gehängt
BETON	BESTEHENDER SCHMUTZWASSERKANAL (SW)
DÄMMUNG HART/WEICH	GRUNDGRENZE
HOLZ	WIDMUNGSGRENZE
STAHL	ZAUN HÖHE = 1,00m
TROCKENBAU	ZULASSEN
ABGEHANGTE DECKE	BRANDABSCHITZGRENZE
UR = >2,40m u. FBOK	RAUCHWARMELDER
FEUERLÖSCHER	E-LADEPUNKT

sämtliche innerliegende räume werden mechanisch entlüftet
sämtliche anfallenden schmutzwasser werden in den öffentlichen schmutzkanal eingeleitet
sämtliche anfallenden regenwasser 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

gez.zn. 926 zz. 923 kg.zn. 01305 meidling

dieser plan ist nach paragraf k2 und k3 urhg. geschützt. jede urheberrechtsverletzung,
verausfliegung, verherrlichung und verbreitung sowie das ausführen zum eigenen
gebrauch sind nach den bestimmungen des urhg. untersagt und werden geahndet.

grundelgentümer	behörde
1/1 ga Spittelbreitengasse 28 projektentwicklungs gmbh rosseveiplatz 4-5/6, 1090 wien	baupolizei MA 37 2. stock dresdner straße 73 - 75 20 wien
	tel: +43 1 / 4000 4037 e-mail: post@ma37.wien.gv.at
bauwerber	planverfasser
ga Spittelbreitengasse 28 projektentwicklungs gmbh rosseveiplatz 4-5/6, 1090 wien	einszuhundert architekten hochbau designbau www.einszuhundert.at +43 676 / 480 70 76 m.bilbier@einszuhundert.at b.spielreich@einszuhundert.at
bauführer	planinhalt
	schmitt ansicht
	m= 1:100 m= 1:100
plannummer: 0099-0099 02-01	projektnummer: 0099
geprüft / gezeichnet: bsp / bsp	erstellungsdatum: 29.01.2025

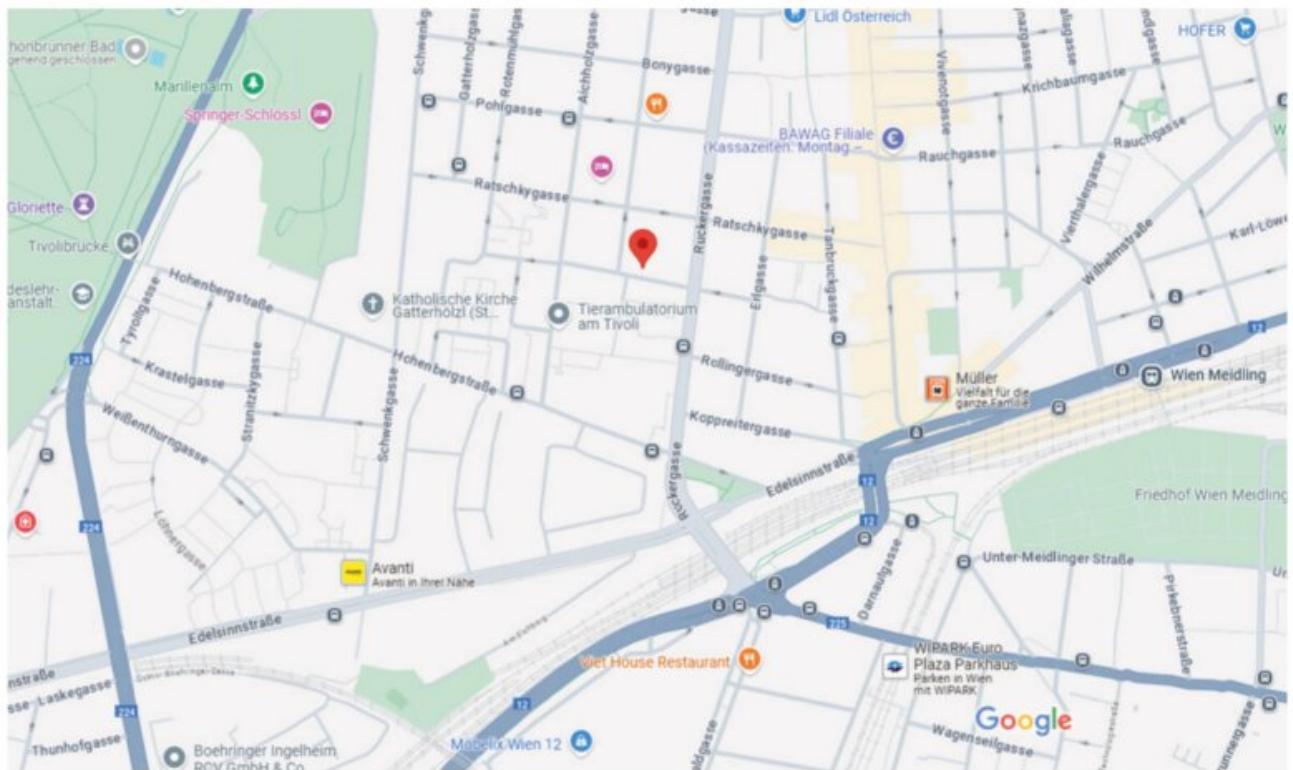
PARIE	a
	b
	c
	d
	e
	f
	g

mehrfamilienwohnhaus - spittelbreitengasse 28

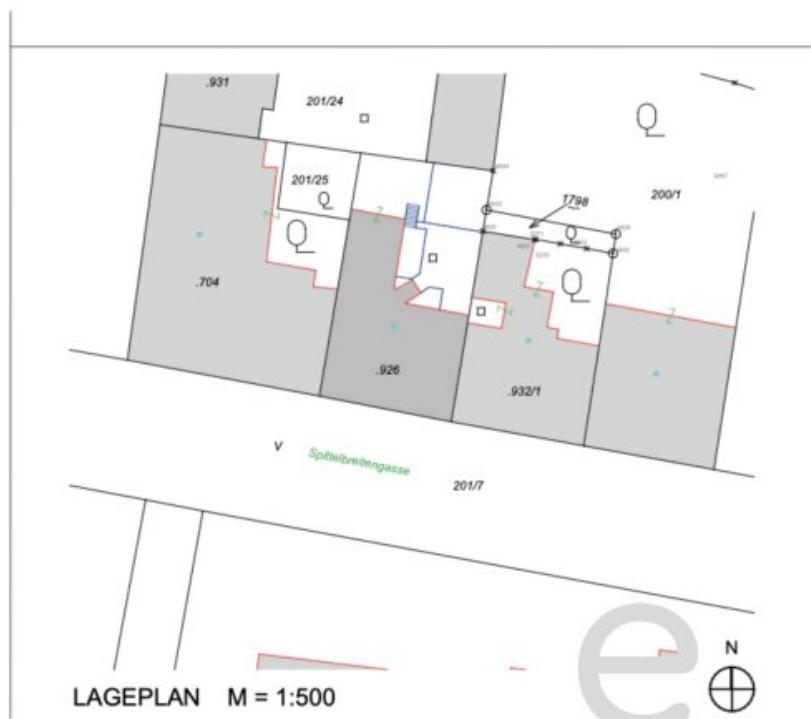
einszuhundert



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.

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

Diese **ca. 30,87 m² große 1-Zimmer-Wohnung** (TOP 10) befindet sich im **2. 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. 4,72 m²** zugeteilt.

Die Wohnung ist hofseitig ausgerichtet und überzeugt durch ihre Helligkeit und Lichtdurchflutung. Große Fenster und ein angenehmer Blick in den begrünten Innenhof schaffen eine freundliche, ruhige Wohnatmosphäre. Sie wird **belagsfertig übergeben** – das bedeutet, der Einbau von Bodenbelägen, Fliesen, Sanitäreinrichtungen und Küche steht noch aus. Auf Wunsch empfehlen wir gerne einen professionellen Fachbetrieb, der den Innenausbau individuell nach Käuferwunsch ausführt.

Dank ihrer effizienten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Anleger, Studenten, Berufspendler oder als kompakter Zweitwohnsitz.

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