

**Hockegasse 67 | 1180 Wien | 5 Zimmer | Garten |
Klimaanlage | Garagenplatz | Terrassen**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1467

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hockegasse 67
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,37 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	207,27 m²
Keller:	2,53 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	849.900,00 €
Betriebskosten:	702,25 €
Heizkosten:	385,00 €
USt.:	131,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin ZAHEL



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

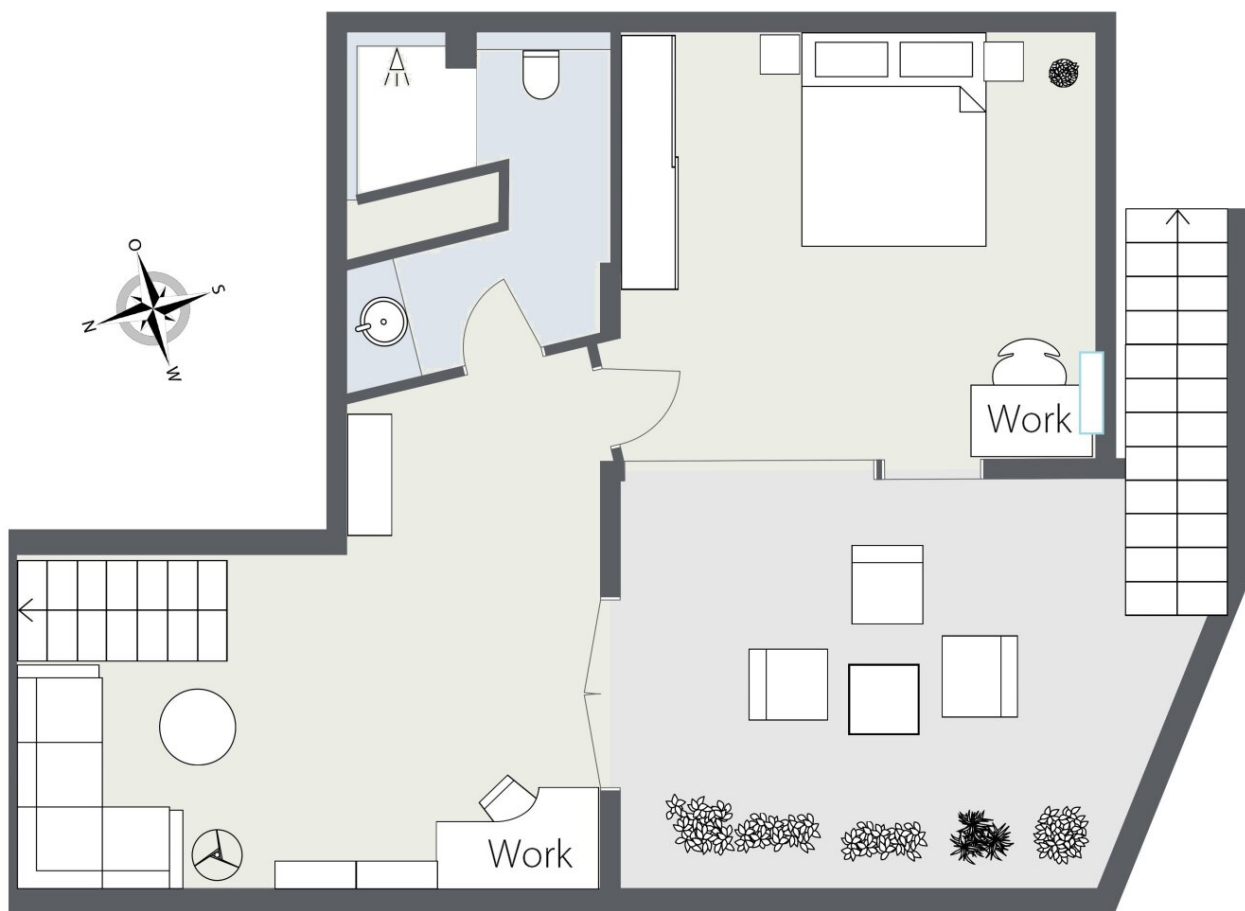


viason
IMMOBILIEN

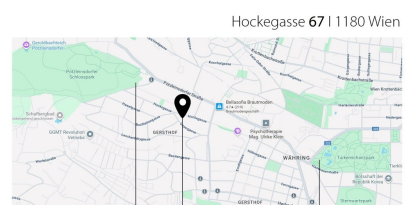


HOCKEGASSE 67 | 1180 WIEN
Unverbindliche Planskizze.





KG



Apartment



Enjoy Pötzleinsdorfer Schlosspark

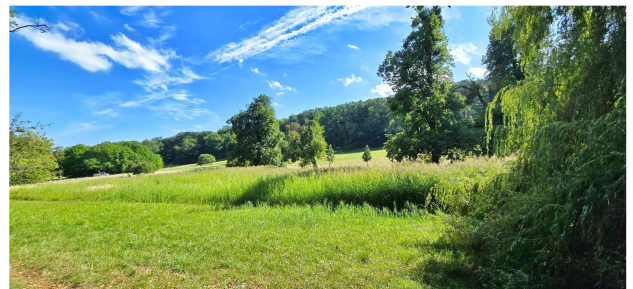


Enjoy Türkenschanzpark

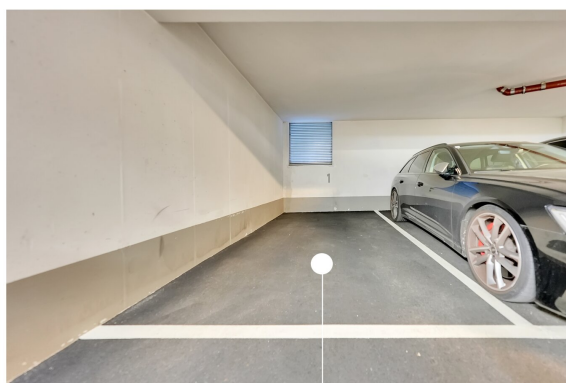


Ihr "erweitertes Wohnzimmer" - Türkenschanzpark...

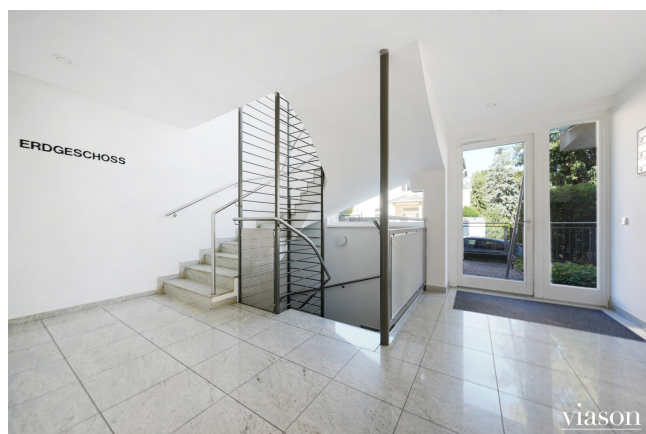
VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



Enjoy Pötzleinsdorfer Schlosspark

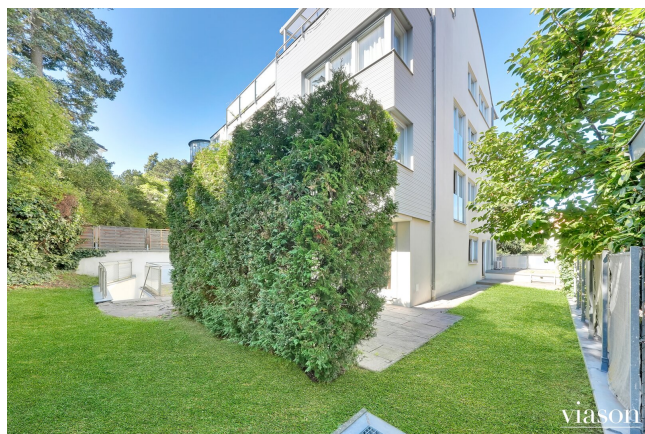


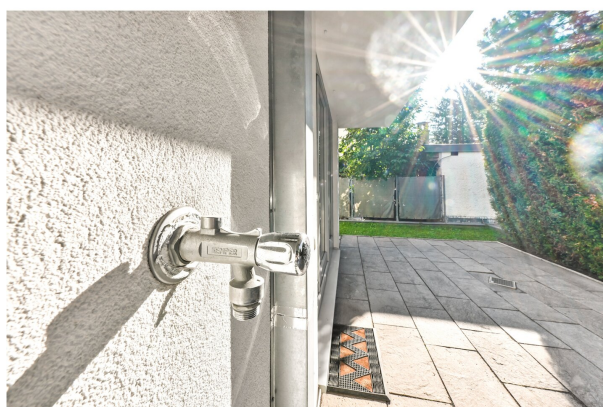
Garage Nr. 1











Kemperventil = Bewässerungswasserhahn im EG











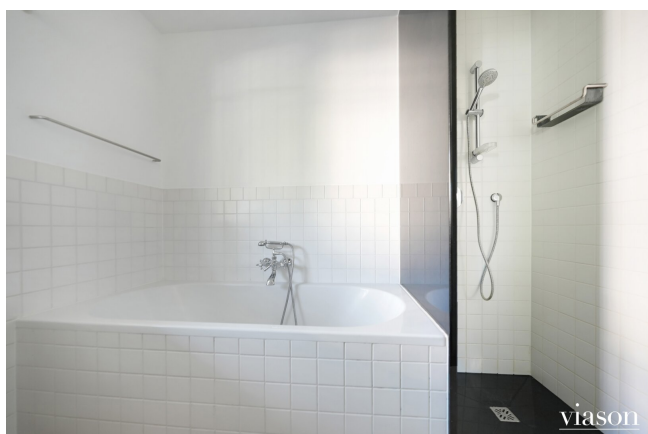






Blick Küche





VIDEO

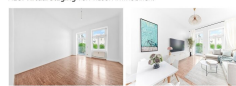


3D PLAN



Nr. 1

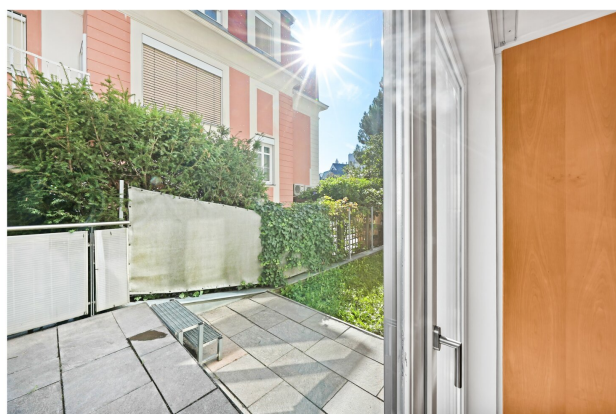
NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



Blick Zimmer mit Kasten

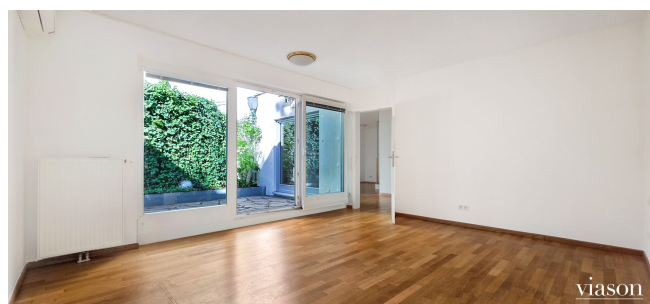


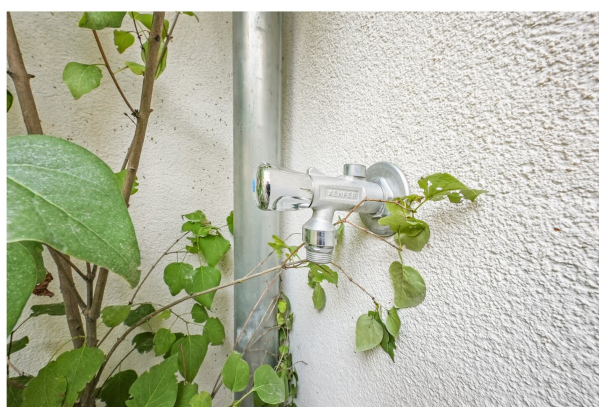












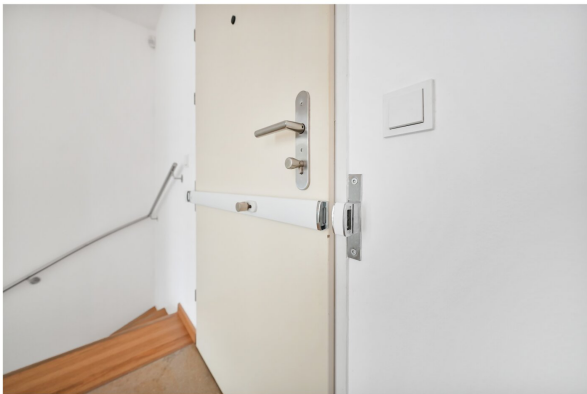
Kemperventil = Bewässerungswasserhahn im KC







Kellerabteil mit Fenster



Sicherheitsbalken



100 Meter Druckkontrolle?

8000

Voranschlag Nr. 180100 - 0101 September, bis 01/01/2025
Objekt: 800 Meter Voranschlag 01

Betriebskosten	01000	702,25
Rücklage	01000	102,25
Heizung	01000	23,00
Wärmewasser	01000	54,00

Netto gesamt	131,50
USt	0,00
<u>Voranschlagbetrag</u>	<u>131,50</u>

Zählungen werden auf die direkte Schuld zugerechnet
Kontokorrentkonto (Konto-Sammelkonto)

Dr. Sernelmayer KG

Dr. Sernelmayer KG

GIBBATTW

G I B B A T T W

1.385,36

1.385,36

1.385,36

WE Nr. 180100 Top 1
Voranschlag

WE Nr. 180100 Top 1 Voranschlag

OK 01.01.2025 10:00

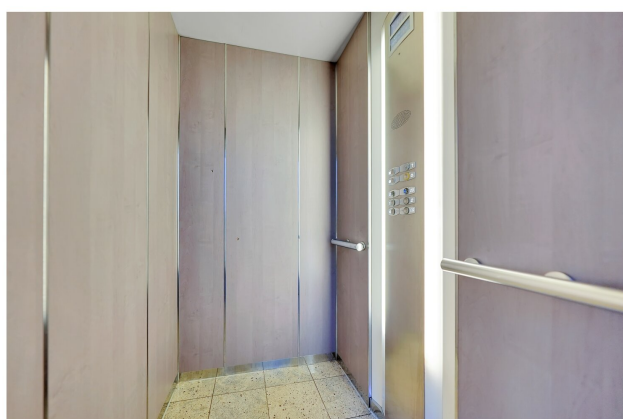
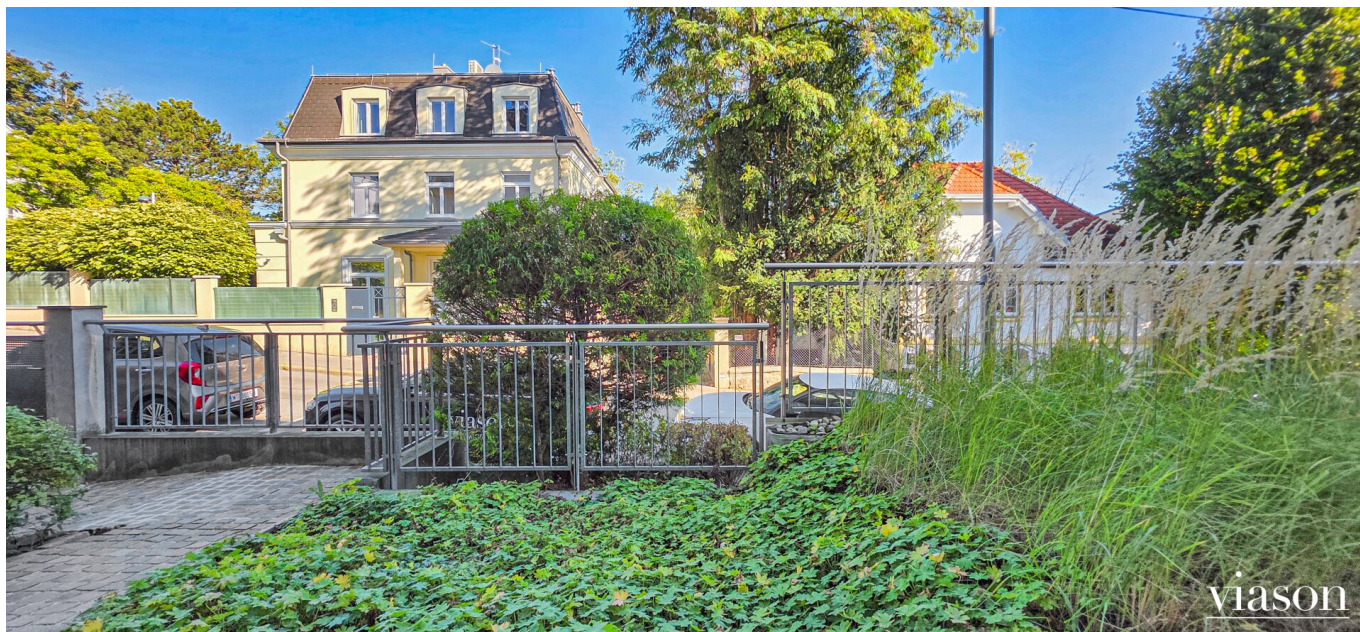


Klimaanlage



Kinderwagen & Fahrradabstellraum

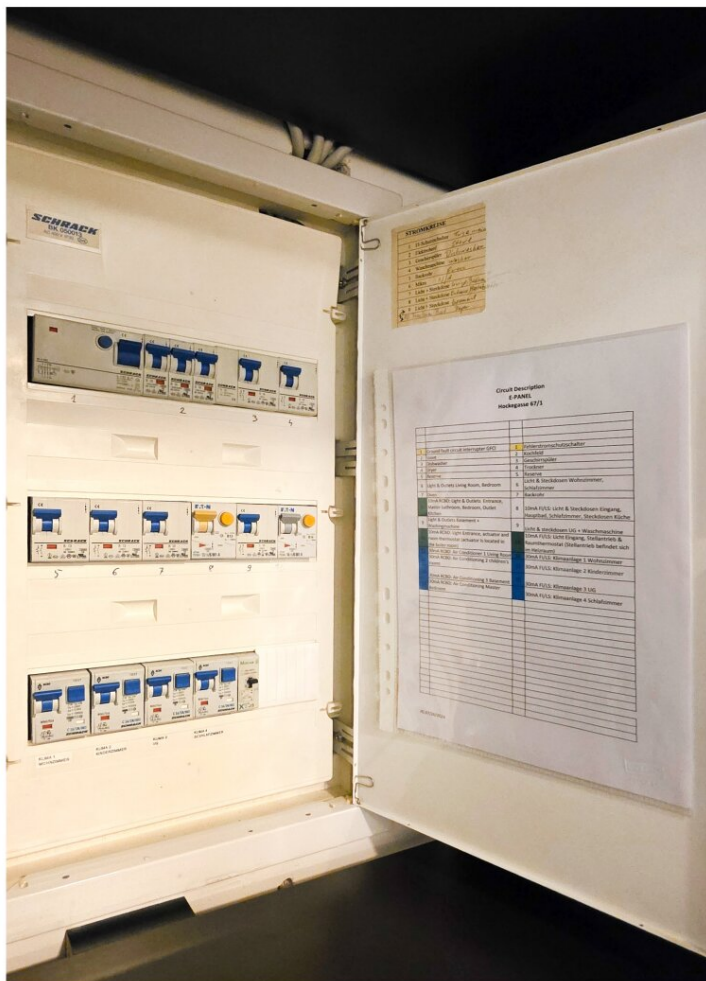




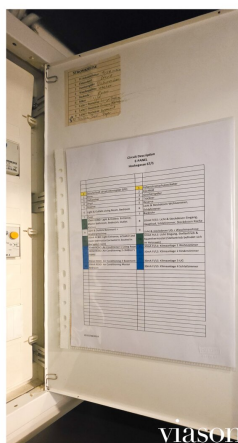
Lift

Praktischer
Stauraum
im Bad





Strom
Sicherungskasten



Strom
Sicherungskasten



Video
Türöffner



Alarmanlage



viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen

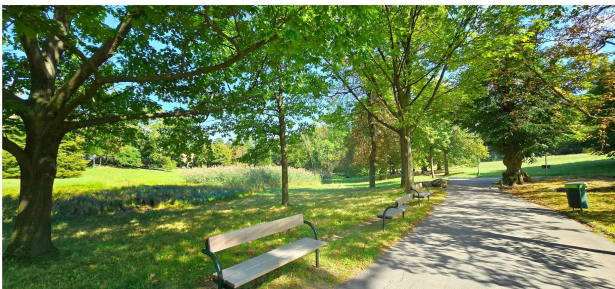


Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason



Enjoy Pötzleinsdorfer Schlosspark



Enjoy Pötzleinsdorfer Schlosspark



Enjoy Pötzleinsdorfer Schlosspark



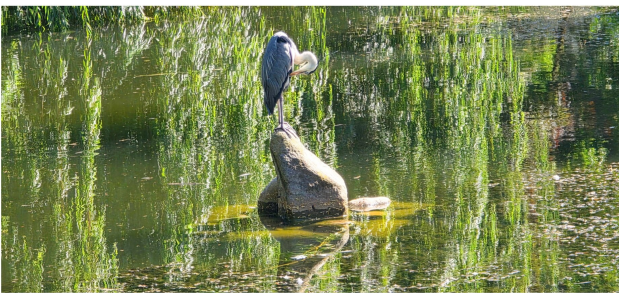
Enjoy Pötzleinsdorfer Schlosspark



Ein Buch, eine Parkbank...enjoy Türkenschanzpark...



Enjoy Pötzleinsdorfer Schlosspark



Enjoy Türkenschanzpark



Enjoy Türkenschanzpark...



Enjoy Türkenschanzpark



Enjoy Meierei Diglas im Türkenschanzpark...



Enjoy den schönsten Park in Wien: Türkenschanzpark...



Enjoy den schönsten Park in Wien: Türkenschanzpark...



Enjoy Meierei Diglas im Türkenschanzpark...

181200

Vorschreibung-Nr.: 181200 /2025 September, Re. Dat. 01.09.2025
Objekt: 1180 Wien, Hockegasse 67/1

Betriebskosten	10,00%	702,25
Rücklage	0,00%	166,28
Heizung	20,00%	231,00
Warmwasser	10,00%	154,00

Netto gesamt	1.253,53
USt	131,83
Vorschreibungsbetrag	1.385,36

Zahlungen werden auf die älteste Schuld angerechnet!
Immobilienverwaltung Dr. Robert Semelmayer KG

Dr. Semelmayer KG

Dr. Semelmayer KG

GIBAATWW

G I B A A T W W
1 8 1 2 0 0 0 1 1

1 . 3 8 5 , 3 6
+

1 . 3 8 5 , 3 6

WE. Nr. 181200 Top 1 Vorschreibung

WE. Nr. 181200 Top 1
Vorschreibung

+

00 1001 181200 < 30



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



VIDEO

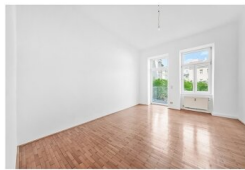


3D PLAN



Nr. 1

NEU! **Virtual Staging** von viason immobilien.



Vorher



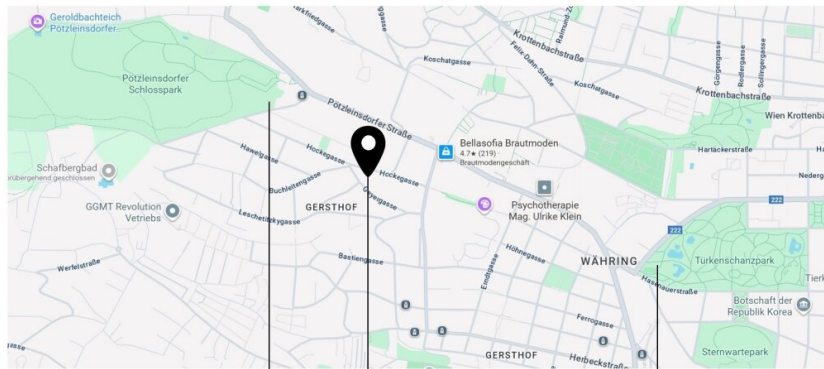
Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

Hockegasse 67 | 1180 Wien



Apartment



Enjoy Pötzleinsdorfer Schlosspark



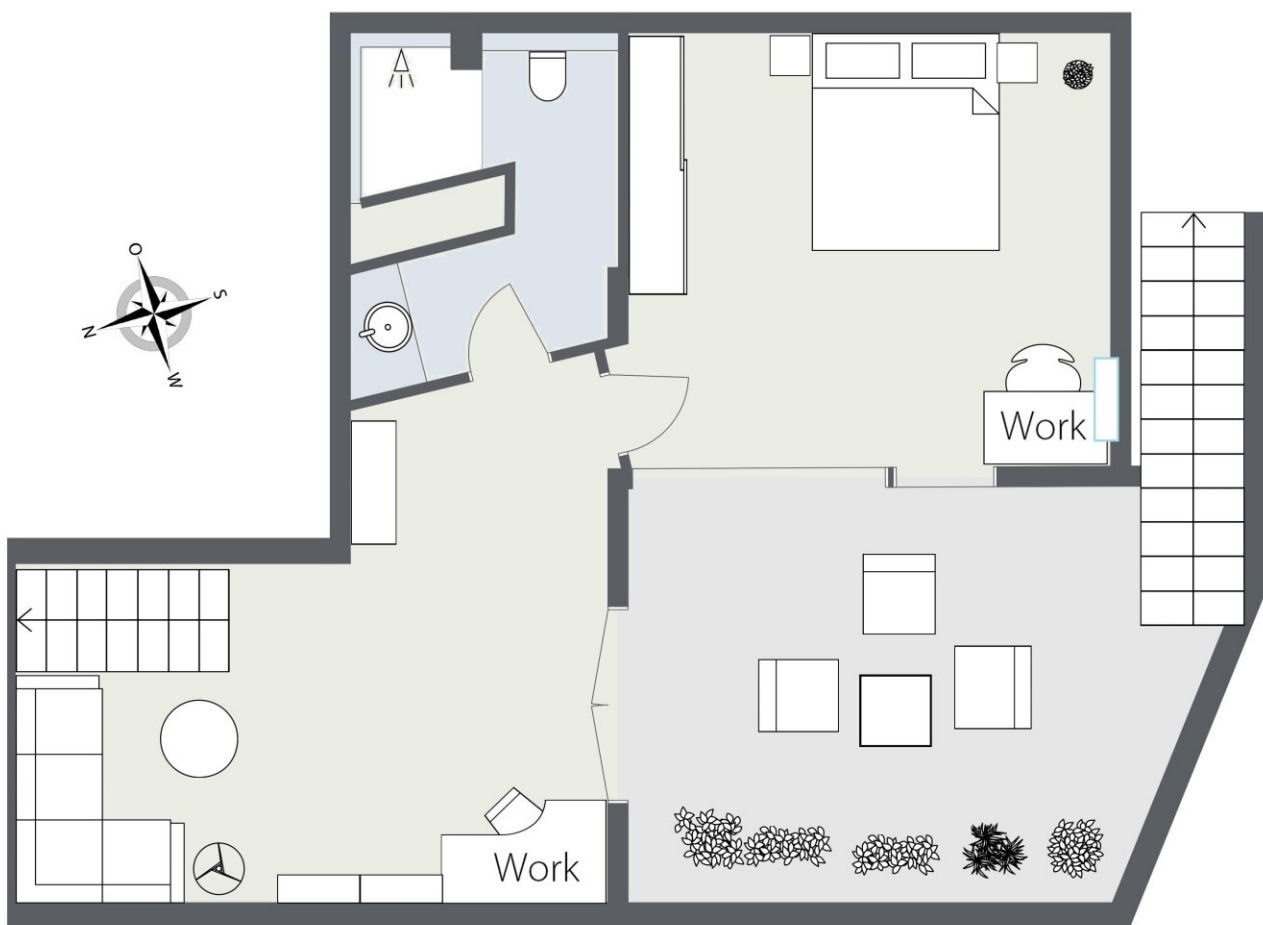
Enjoy Türkenschanzpark



HOCKEGASSE 67 | 1180 WIEN

Unverbindliche Planskizze.





KG





Sie überlegen Ihre
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: HOCKEGASSE 67 | 1180 WIEN

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://player.vimeo.com/video/1125225450?badge=0&>

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

Sie arbeiten mit der **Nr. 1** laut Makler-Empfehlung.at: viason immobilien

<https://www.makler-empfehlung.at/search/geo/132/Wien>

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weiter geleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen.

Wir bitten Sie höflich uns **vor** einem Anruf eine **schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal** zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie **vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden** (Checkboxen sind anzuklicken)! **Erst danach** können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

FAMILIENFREUNDLICHE GARTEN-MAISONETTEWOHNUNG IM VILLENVIERTEL MIT TERRASSE & GARTEN IM 18. BEZIRK NAHE PÖTZLEINSDORFER SCHLOSSPARK & TÜRKENSCHANZPARK

Betriebskosten + Reparaturrücklage + Heizung + Warmwasser: derzeit ca. **EUR 1.385,36** pro Monat (die **detaillierte Aufschlüsselung** finden Sie ganz unten in diesem Text oder alternativ als "Foto der Vorschreibung" unter den Fotos.

Die angesparte Reparaturrücklage für das Haus beträgt derzeit ein leichtes Minus: angesparte Reparaturrücklage: EUR Minus – 366,38.

Im begehrten **18. Wiener Gemeindebezirk**, nur wenige Schritte vom idyllischen **Pötzleinsdorfer Schlosspark** entfernt, erwartet Sie diese großzügige **Garten-Maisonette-Wohnung** mit ca. **155,37** m² sowie einem **großen Garten** von ca. **207,27** m². Die Wohnung befindet sich im **Erd- und Kellergeschoss** eines ca. 2002 errichteten **Neubaus** und vereint die Vorzüge ruhigen Wohnens im Grünen mit urbaner Infrastruktur.

RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG

Erdgeschoss (ca. 109,12 m²):

- Helles Wohnzimmer (ca. **35,16** m²) mit Kamin und Gartenblick
- Separate Küche mit Granitarbeitsplatte und vollständiger, gebrauchter Einbauküche

wie einem Geschirrspüler, einem Backofen, einem E-Herd, einer Abwasch und einem Kühlschrank und Gefrierschrank

- 2 Schlafzimmer, ein Schlafzimmer verfügt über einen geräumigen Einbauschränk
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und Fenster und Waschmaschinenanschlussmöglichkeit
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Großzügiger Vorraum mit Einbauschränk
- Direkter Ausgang auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten

Kellergeschoss (ca. 46,25 m²):

- 2 vielseitig nutzbare Räume (z. B. Gästebereich, Büro, Hobby- oder Arbeitsbereich), gewidmet als Abstellräume, eines kann als Schlafraum genutzt werden, der zweite als Wohn- bzw. Arbeitsbereich
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch
- Terrasse mit Gartenzugang über Stiegen von der Terrasse aus oder von den beiden Räumen aus

HIGHLIGHTS

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Kamin
- Nahe Pötzleinsdorfer Schlosspark
- Weitläufiger Garten (ca. **207,27** m²) und 2 Terrassen
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Gäste-/Büro-/Pflegepersonalbereich) im Untergeschoss
- Einlagerungsraum (ca. **2,53** m²)
- Garagenstellplatz **Nr. 1** im Haus – über Lift erreichbar
- Alarmanlage
- Klimaanlage

LAGE

Die Wohnung besticht durch ihre ausgezeichnete Lage im Villenviertel und nahe vom **Pötzleinsdorfer Schlosspark** – einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Der Schlosspark mit seinen weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen befindet sich nur ca. 10

Gehminuten entfernt. Im Sommer bietet zudem das nahegelegene **Schafbergbad** Erholung und Freizeitvergnügen für die ganze Familie. Auch der **Türkenschanzpark** liegt nicht weit entfernt und lädt mit seinen idyllischen Wegen und Teichen zum Spazieren und Entspannen ein.

Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (z.B. Volksschule Scheibenbergstraße ca. 2 Gehminuten), Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel rasch erreichbar. Die Sonnen-**Apotheke** (ca. 3 Gehminuten), ein **BILLA**-Markt (ca. 6 Gehminuten) und ein **SPAR**-Markt (ca. 8 Gehminuten), die Bäckerei/Cafe Linsbichler (ca. 5 Gehminuten) befinden sich in der **Gersthofer Straße**. Mit der **Straßenbahn 41** (Haltestelle Scheibenbergstraße ca. 5 Gehminuten) erreichen Sie in wenigen Fahrminuten **Gersthof (S45)** oder in ca. 12 Fahrminuten die **U6 Währinger Str./Volkstheater** und in ca. 19 Fahrminuten die **U2 Schottentor**.

FAZIT

Diese Wohnung vereint **großzügiges Raumangebot, viel Grünfläche und flexible Nutzungsmöglichkeiten** in einer der schönsten Wohnlagen Wiens – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Arbeiten und Wohnen verbinden möchten.

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Hockegasse 67 | 1180 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 849.900,-
- **KAUFPREIS GARAGENPLATZ:** EUR 35.000,-
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **155,37 m²**

- **GARTEN:** 1 – ca. **207,27** m² laut NWG
- **TERRASSEN:** 2 – ca. **20,52** m² laut NWG
- **GESCHOSS:** Erdgeschoß und Kellergeschoß, über eine Treppe miteinander verbunden (Innentreppe oder alternativ Außentreppe)
- **NEUBAU:** Ja – ca. Baujahr 2002
- **ZIMMER:** 5 - davon sind 2 Räume im Untergeschoß baurechtlich als Abstellraum gewidmet
- **BADEZIMMER:** 2
- **WCs:** 2
- **LIFT:** Ja
- **BEZIEHBAR:** Sofort
- **EIGENTUMSFORM:** Wohnungseigentum
- **WOHNUNGEN IM HAUS:** 5
- **BARRIEREFREI:** das Erdgeschoß ist barrierefrei erreichbar
- **GARAGENPLATZ:** Ja – ca. **2,45** m breit x ca. **4,80** m lang
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gebrauchte, gepflegte Wohnung

- **KAMIN:** Das Wohnzimmer ist mit einem Kamin ausgestattet
- **KÜCHE:** Die gebrauchte Küche verfügt über gebrauchte Kücheneinbaugeräte, wie eine Abwasch, einen großen Geschirrspüler, einen E-Herd, einen Dunstabzug, einen Backofen, einen Kühlschrank und separaten Gefrierfach, Granitarbeitsplatte sowie einem Fenster
- **2 BADEZIMMER:** **Badezimmer EG:** Badewanne, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschlussmöglichkeit (Anschluss über ein T-Profil beim Waschbecken) sowie Platz für eine Waschmaschine, Fenster. **Badezimmer KG:** Dusche, Waschbecken, WC
- **SEPARATES WC:** Ja – im EG
- **ABSTELLRAUM:** Nein
- **VORRAUM:** Ja
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Die Waschmaschine kann am Waschbecken im Badezimmer im EG angeschlossen werden
- **BÖDEN:** Parkett, Fliesen
- **KLIMAANLAGE:** Ja
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
- **FENSTER- & TÜRENVERGITTERUNG:** Vorhanden und sind im Garten gelagert und können vom Käufer selbst bei Bedarf montiert werden
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung

- **FENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung
- **RAUMHÖHE:** Ca. 2,54 m
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **EINLAGERUNGSRAUM:** Ja - 1 Einlagerungsraum vorhanden Ja – ca. 2,52 m² (ca. 1,67 m lang und ca. 1,51 m breit und ist mit einem Fenster ausgestattet. Im Einlagerungsraum befindet sich ein Rasenmäher (dieser verbleibt im ER – keine Gewähr für die Funktionstüchtigkeit des Rasenmähers)
- **FAHRRAD- UND KINDERWAGENRAUM:** Ja
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** Die Sonnen-Apotheke (ca. 3 Gehminuten), ein BILLA-Markt (ca. 6 Gehminuten) und ein SPAR-Markt (ca. 8 Gehminuten), die Bäckerei/Cafe Linsbichler (ca. 5 Gehminuten) befinden sich in der Gersthofer Straße
- **Naherholungsgebiete:** Der Pötzleinsdorfer Schlosspark mit seinen weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen befindet sich nur ca. 10 Gehminuten entfernt. Im Sommer bietet zudem das nahegelegene Schafbergbad Erholung und Freizeitvergnügen für die ganze Familie. Auch der Türkenschanzpark liegt nicht weit entfernt und lädt mit seinen idyllischen Wegen und Teichen zum Spazieren und Entspannen ein.
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Mit der Straßenbahn 41 (Haltestelle Scheibenbergstraße ca. 5 Gehminuten) erreichen Sie in wenigen Fahrminuten Gersthof (S45) oder in ca. 12 Fahrminuten die U6 Währinger Str./Volksoper und in ca. 19 Fahrminuten die U2 Schottentor
- **HWB:** 66,9 kWh/m²a - **fGEE:** 1,17
- **KLASSE:** C - C

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 849.900,-
- **KAUFPREIS GARAGE:** EUR 35.000,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. Kaufvertragsserrichterin & Treuhänderin: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ STAND SEPTEMBER 2025

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 702,25** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 166,28** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 70,22** pro Monat

- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 938,75** pro Monat

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND SEPTEMBER 2025

- **HEIZKOSTEN:** netto ca. **EUR 231,-** pro Monat zzgl. 20% USt.
- **WARMWASSERKOSTEN:** ca. **EUR 154,00** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **UMSATZSTEUER 10% & 20%:** ca. **EUR 61,60** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 446,60** pro Monat

Zzgl. Stromkosten Wohnung: je nach Verbrauch

RÜCKLAGENSTAND PER SEPTEMBER 2025: EUR – 366,38

Es besteht ein **wirtschaftliches Naheverhältnis**.

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <200m

Klinik <700m

Krankenhaus <1.350m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <425m

Universität <1.300m

Höhere Schule <1.450m

Nahversorgung

Supermarkt <325m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <2.125m

Sonstige

Geldautomat <325m

Bank <825m

Post <1.075m

Polizei <1.125m

Verkehr

Bus <275m

U-Bahn <1.675m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <1.350m

Autobahnanschluss <3.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap