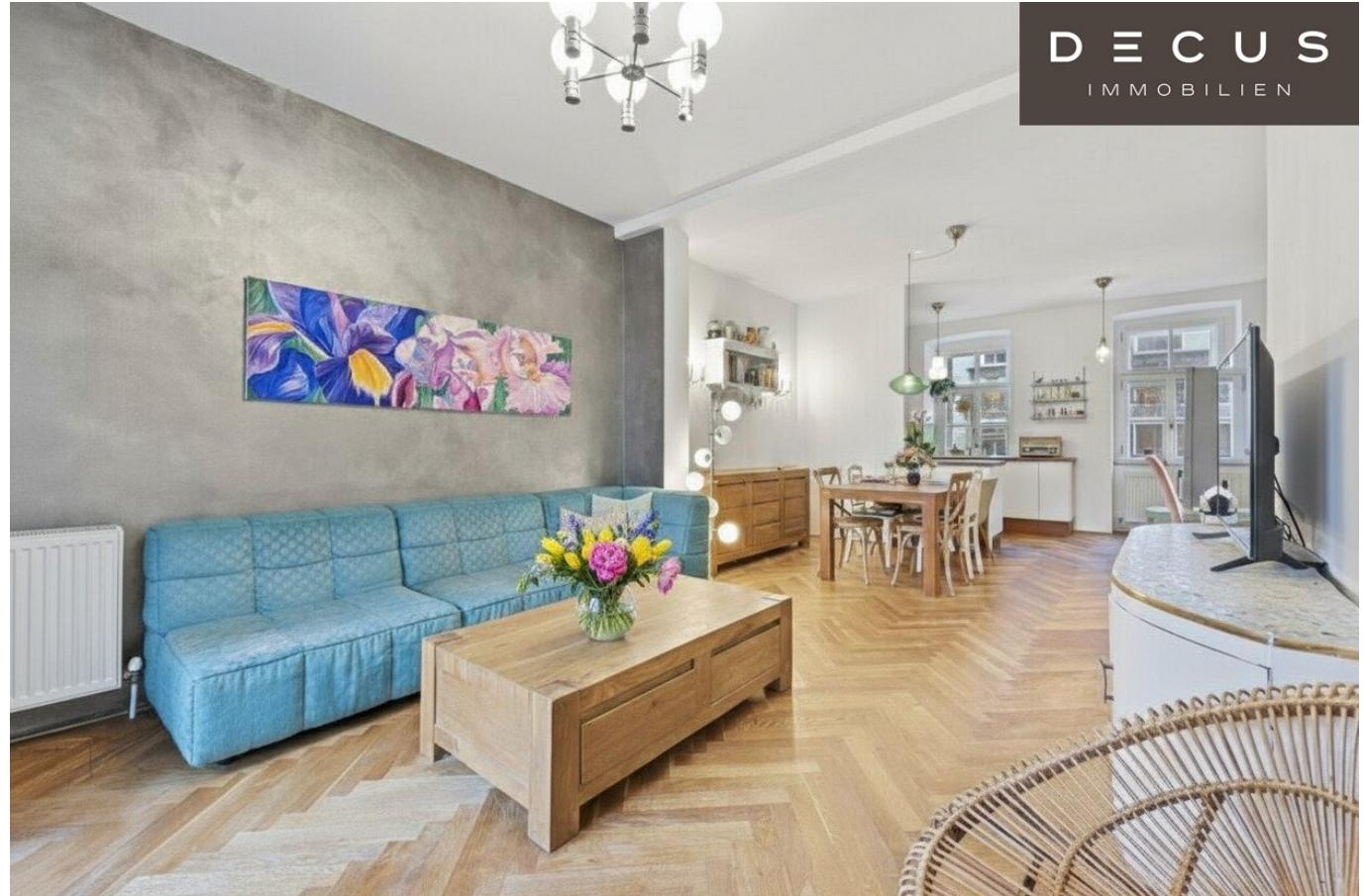


## Altbau APARTMENT | Absolute Joy



DECUS  
IMMOBILIEN

Objektnummer: 1151863

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hermannngasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1822
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	77,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 124,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	699.999,00 €
Betriebskosten:	283,44 €

## Ihr Ansprechpartner

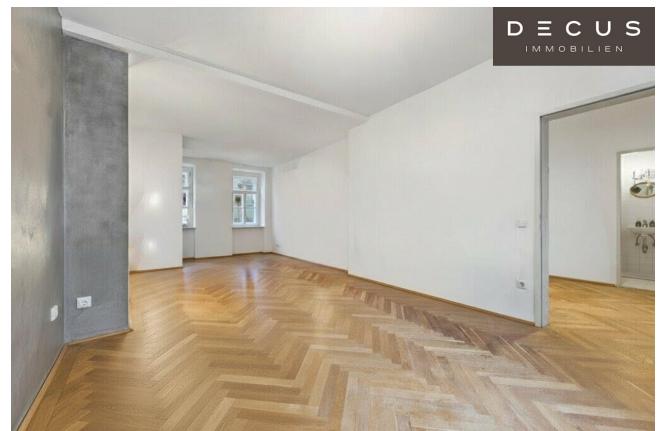
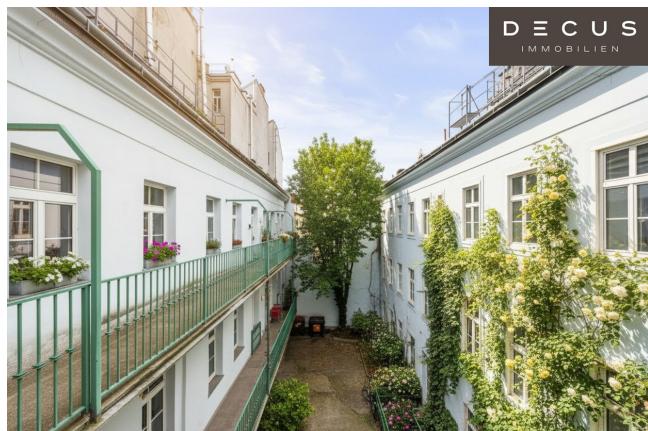


### Mag. Susanne Funcke

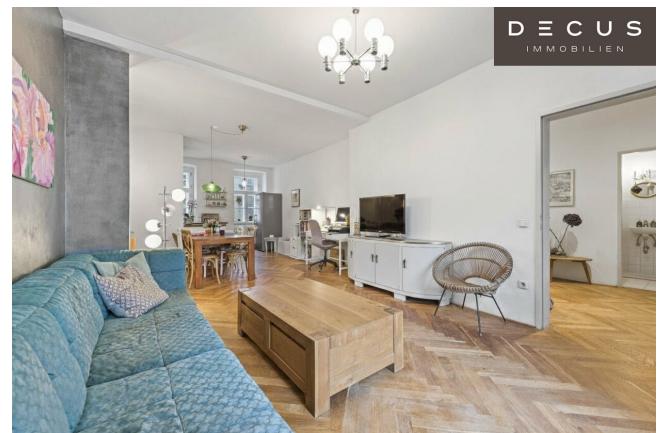
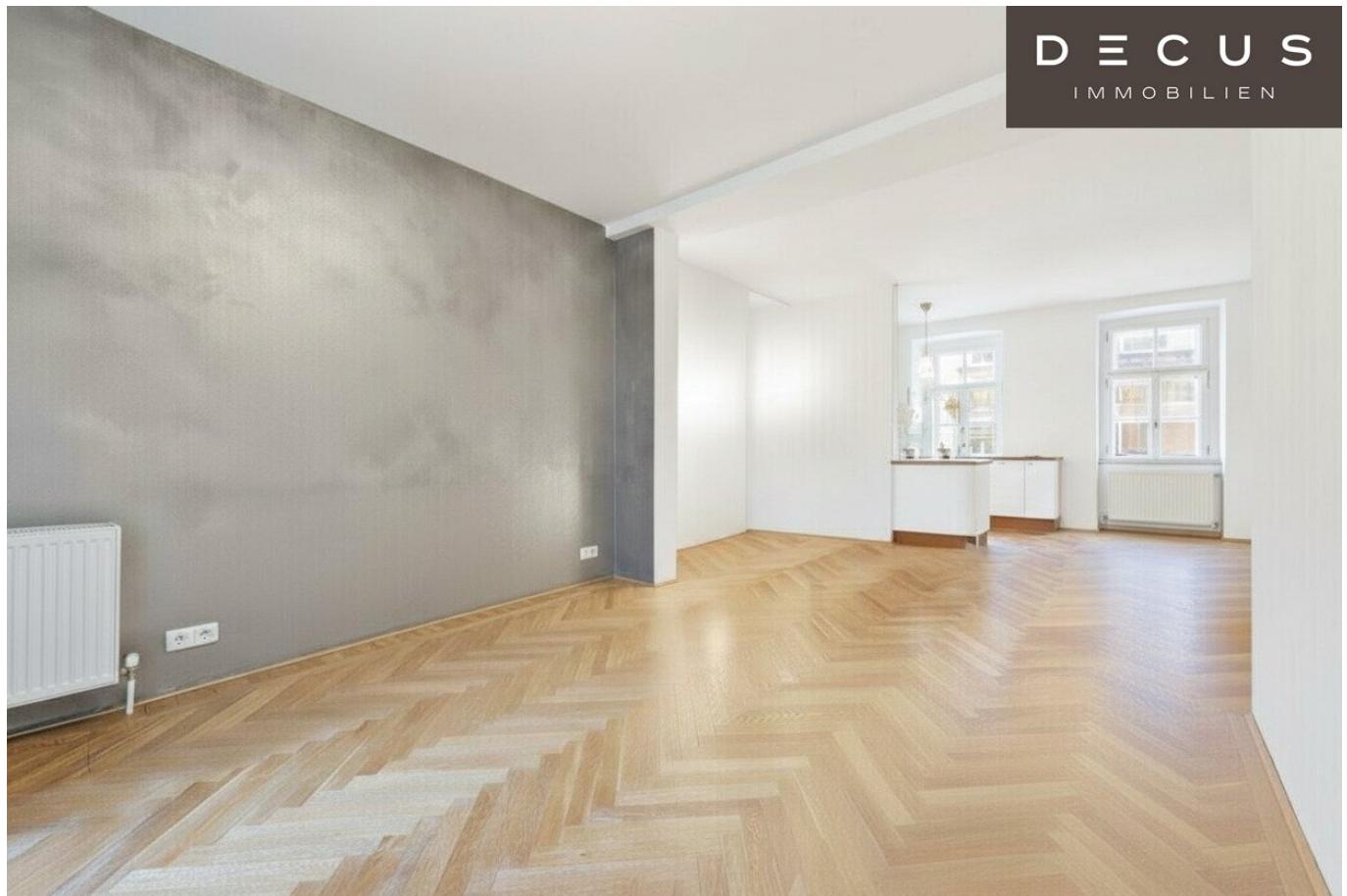
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 16 11 701  
H +43 660 16 11 701

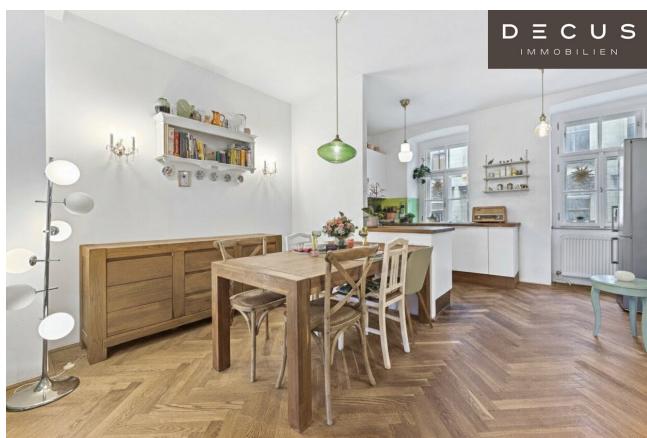
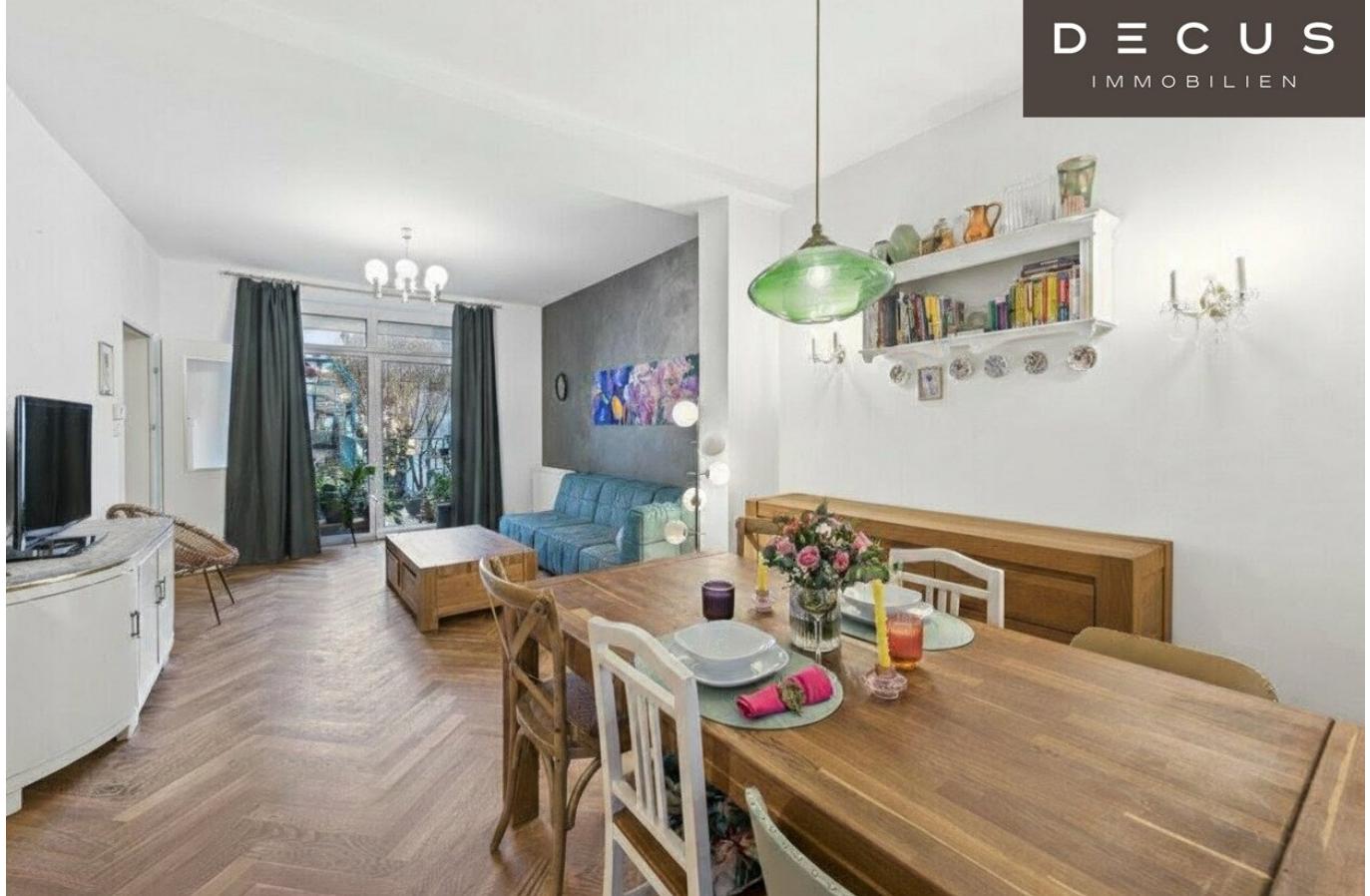
**DECUS**  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



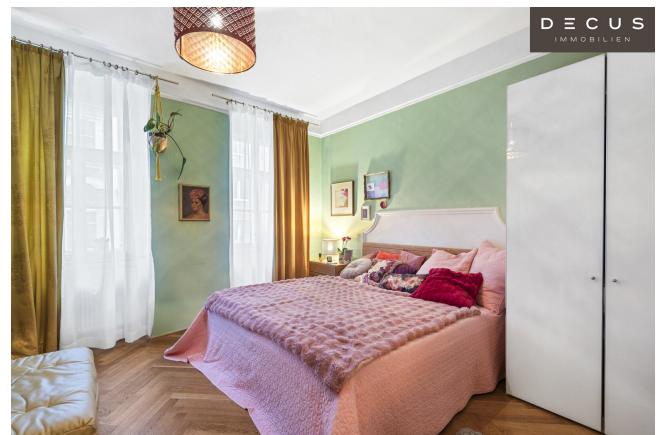
D E C U S  
IMMOBILIEN



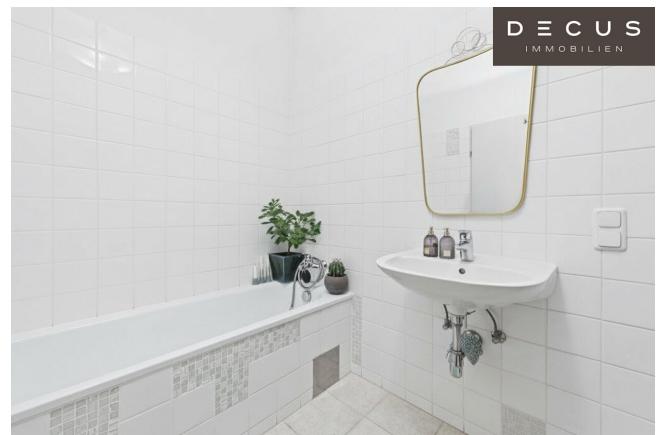
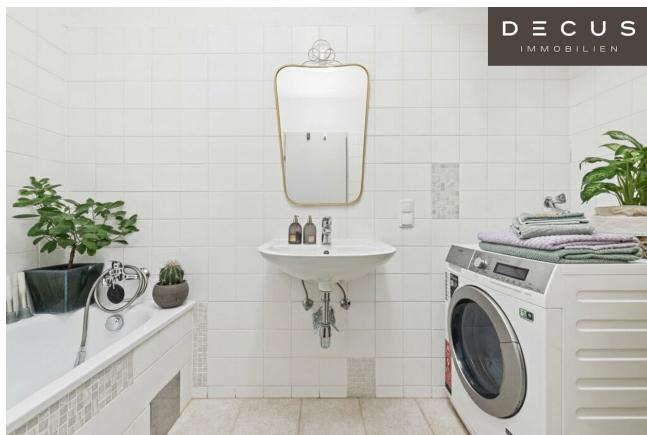
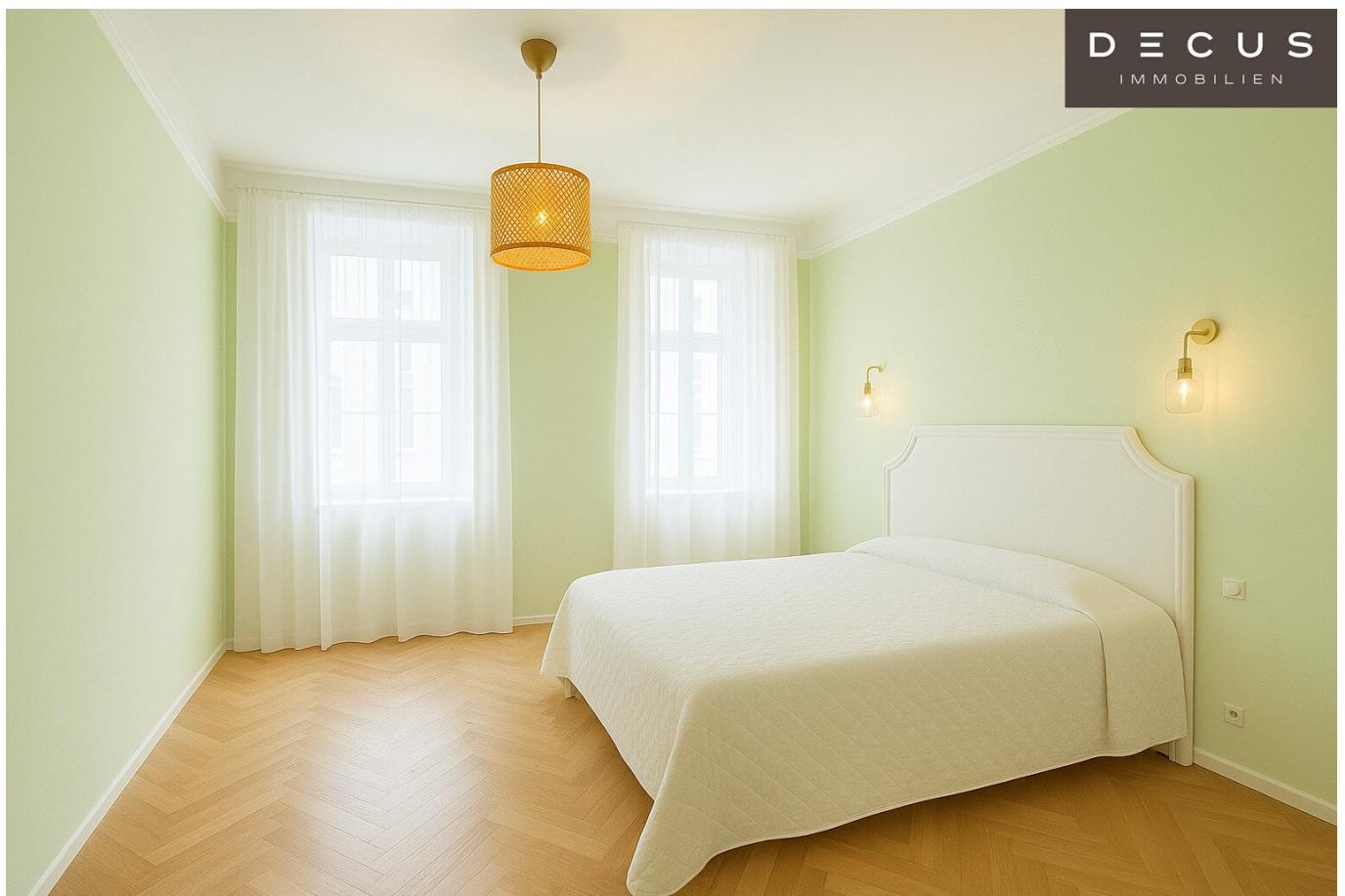
**DECUS**  
IMMOBILIEN



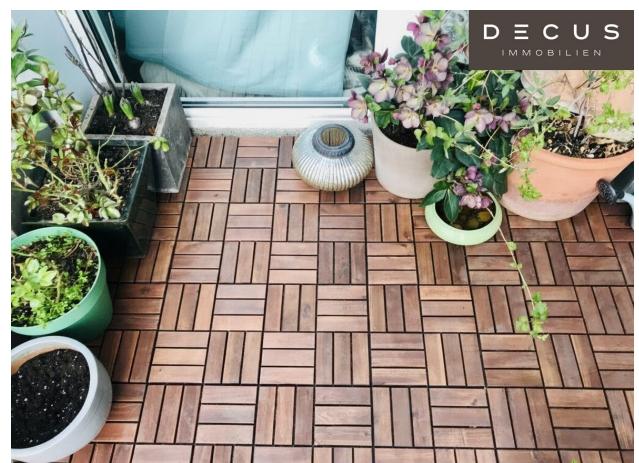
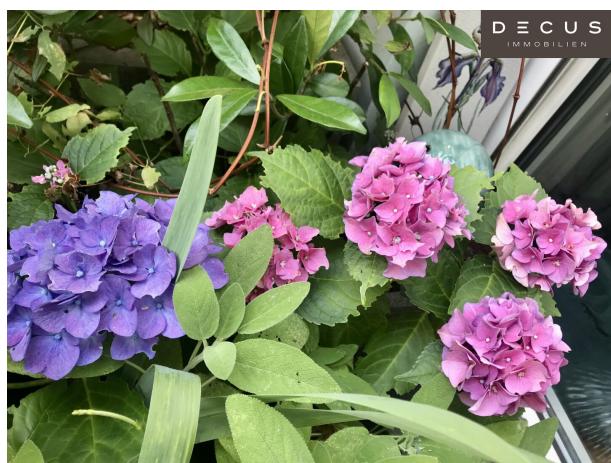
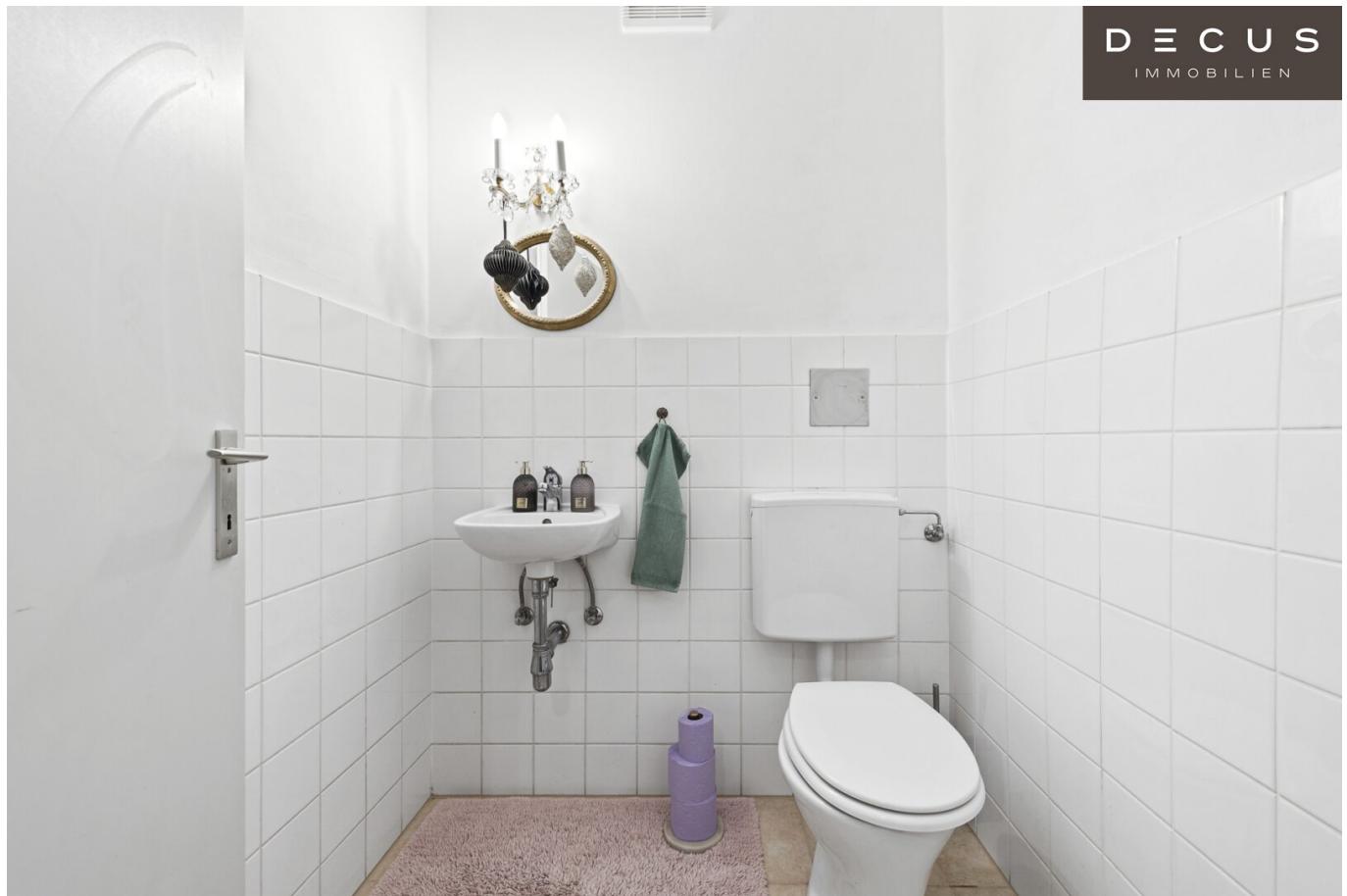
**D E C U S**  
IMMOBILIEN

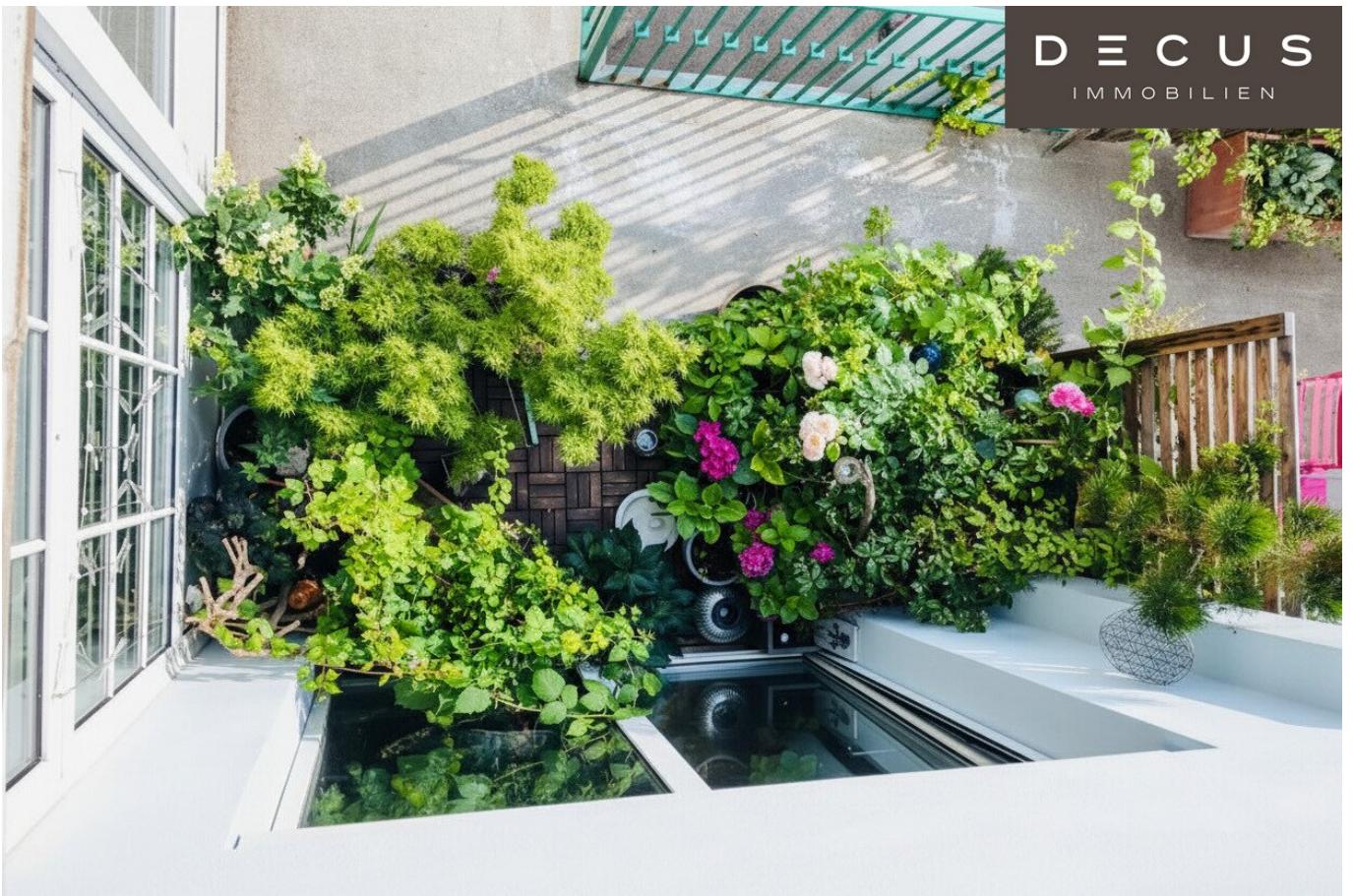


**D E C U S**  
IMMOBILIEN



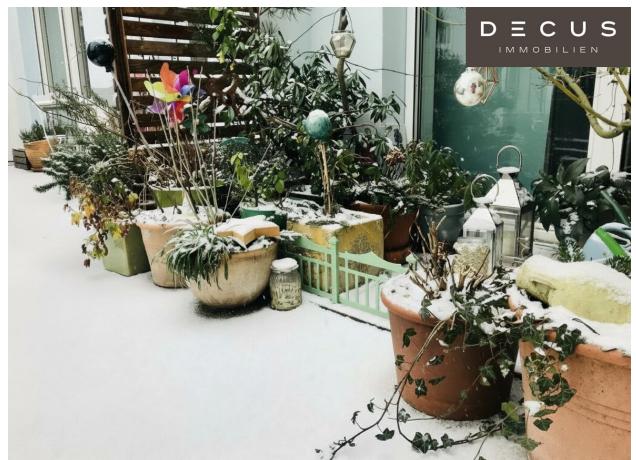
**D E C U S**  
IMMOBILIEN





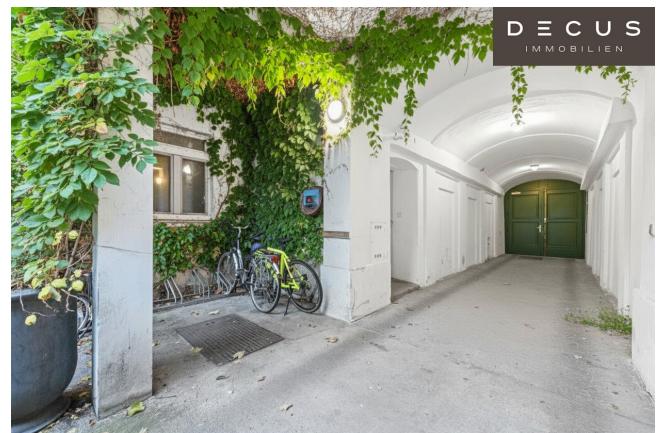
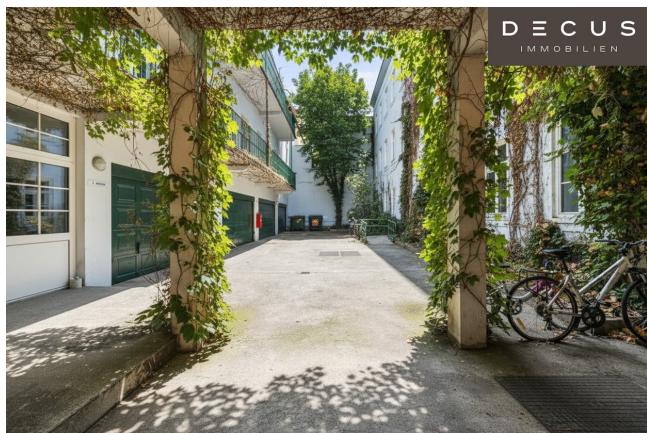
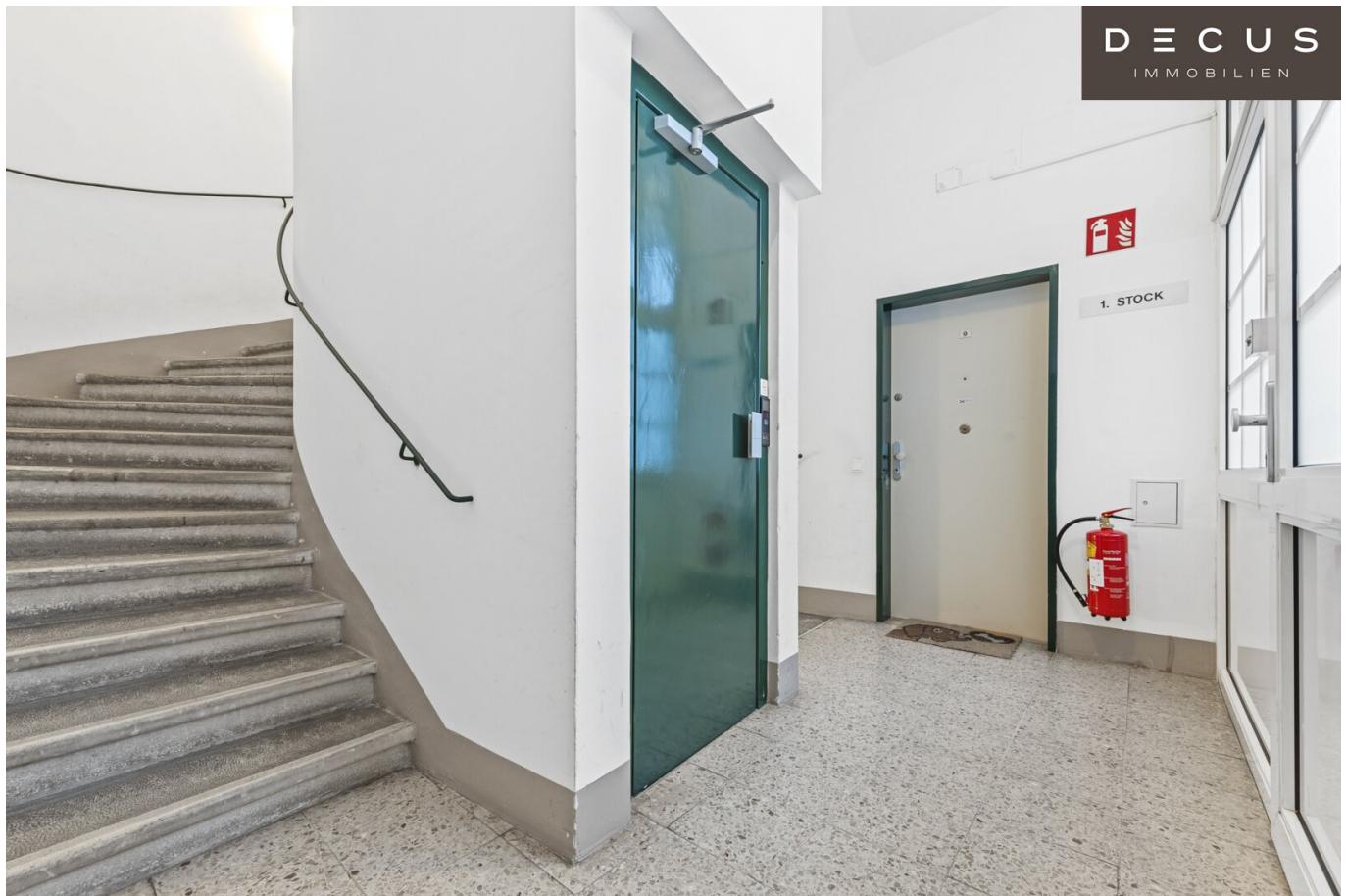


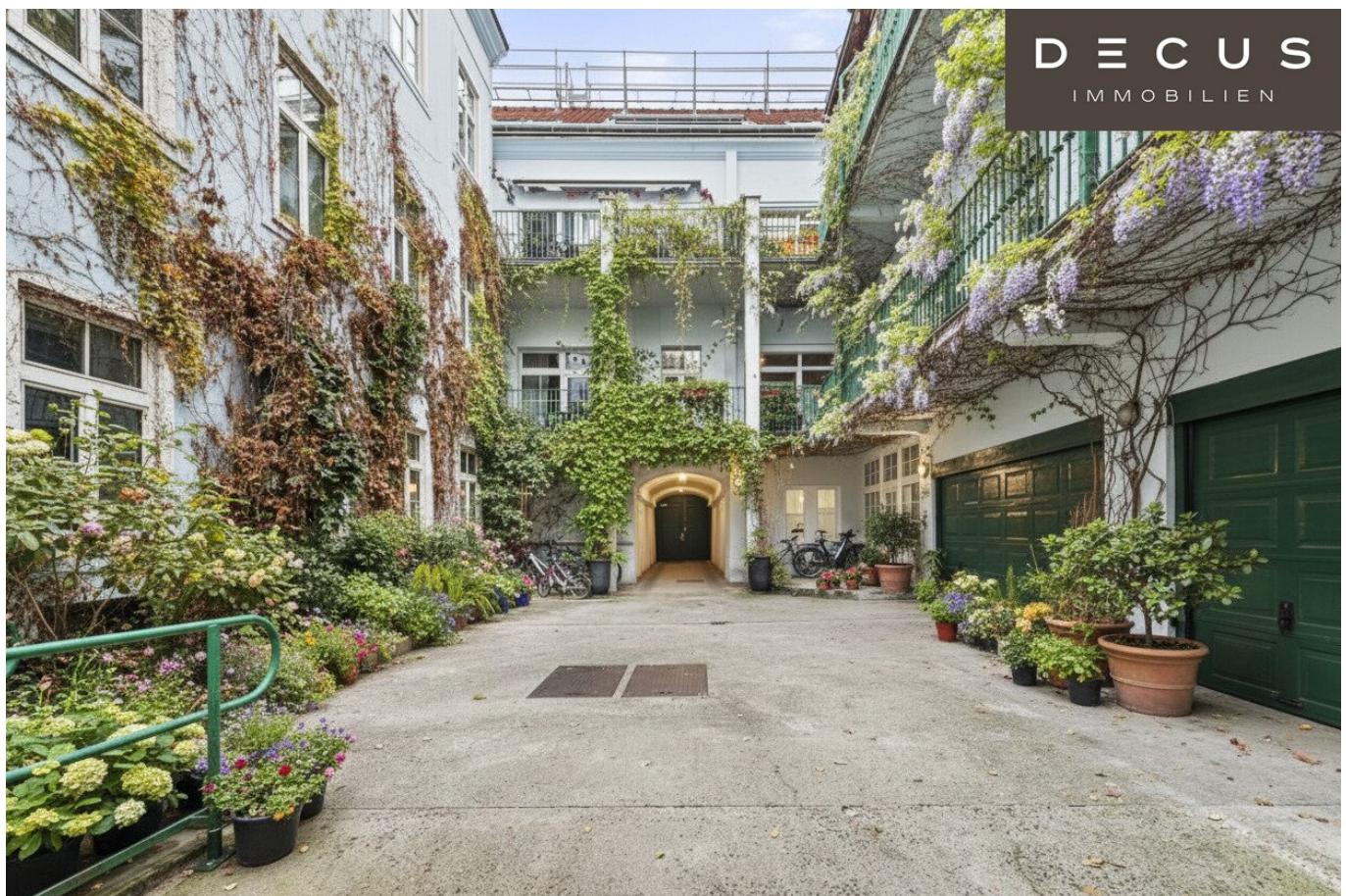
DECUS  
IMMOBILIEN



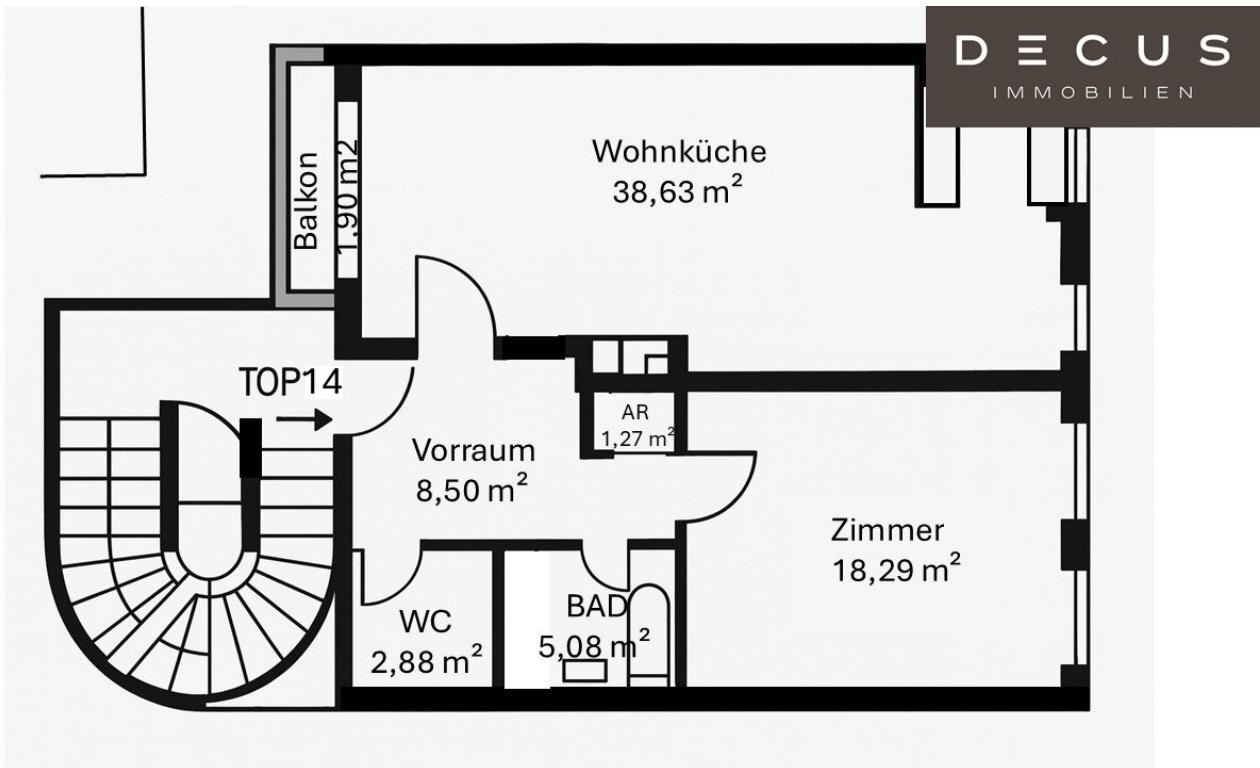
DECUS  
IMMOBILIEN

**D E C U S**  
IMMOBILIEN

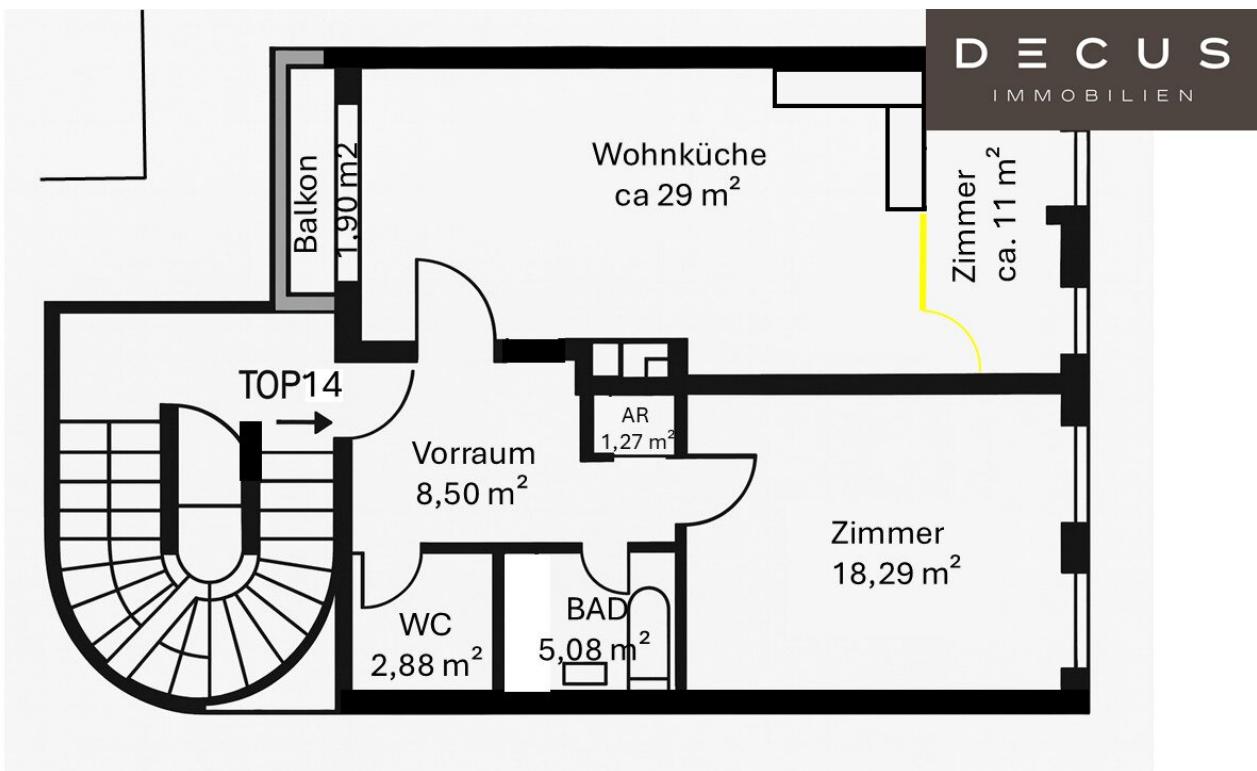




D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Stilvolle Biedermeier Eigentumswohnung im 7. Bezirk

Im Herzen des begehrten 7. Bezirks, nur wenige Schritte von der **Neubaugasse** und der **Mariahilfer Straße** entfernt, liegt das **Apartment Absolute Joy** – eine charmante Biedermeierwohnung in einem historischen Haus aus dem Jahr **1822**, das einst als Kloster diente. Die massiven **Ziegelwände** schenken dem Gebäude jene stille Geborgenheit und hervorragende Isolation, die man nur in echten Altbauten dieser Epoche findet.

Die Hermanngasse ist eine **verkehrsberuhigte Tempo-30-Zone** und bietet eine angenehme Ruhe mitten im pulsierenden, kreativen Umfeld des Neubau. Szenecafés, individuelle Boutiquen, kleine Manufakturen und Ateliers prägen das Grätzl und schaffen eine Atmosphäre, die gleichzeitig lebendig wie auch behaglich ist. Ideal als Stadtwohnung für Liebhaber der Wiener Altstadt, und für junge Menschen und Familien, da der Bezirk neben viel Grün auch ein vielseitiges Angebot für Kinder und Jugendliche bietet (Spielplätze, Schulen, Kindergärten, Kindertheater etc.)

Ein besonderes Detail der Hausgeschichte:

Der Überlieferung nach soll der Dalai Lama auf einer seiner Durchreisen in diesem Gebäude übernachtet haben. Eine Erzählung, die den historischen Charme des Hauses auf wunderbar berührende Weise unterstreicht.

Der begrünte Innenhof ist ein städtisches Kleinod, das mitten in Wien eine Oase der Stille schafft. Ein charmanter, kleiner Rückzugsort mit üppiger Bepflanzung aus Feigenbaum, Rosen, Hortensien, Klematis, Lavendel, Pfingstrosen, Schneerosen, Efeu & mehr.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, sowohl öffentlich wie individuell:

**U3, U6, Bus 13A und Straßenbahn 49** liegen nur wenige Minuten entfernt und verbinden das Apartment perfekt mit dem gesamten Stadtgebiet und die Stadtausfahrten.

## Highlights

Das Apartment Absolute Joy besticht durch **sein außergewöhnliches Licht**:

**Morgens** erhellt die Sonne die Räume über die Hermanngasse, **am Nachmittag und Abend** taucht das Licht vom Innenhof das Wohnzimmer in ein warmes, goldenes Leuchten – ein atmosphärischer Zauber, der den Charakter dieser Wohnung maßgeblich prägt.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Eichen-Fischgrätparkett**, geölt, mehrfach schleifbar
- **4 straßenseitige Holzkastenfenster** (Denkmalschutz, Stand 2021)
- **Balkontüre Kunststoff weiß**
- **Notkamin** für Kaminofen
- **Sicherheitstür**
- **Kellerabteil, Abstellraum**
- Raumhöhe **2,80 m** – klassische Altbaueleganz pur

## Ausstattung & Raumaufteilung

Die Wohnung umfasst **77,18 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** inkl. dem **parifizierten Außenbereich**.

Der Zugang erfolgt bequem über das Stiegenhaus oder einen **Lift**, der das Apartment barrierefrei erschließt (Hinweis: Lift 69 cm breit / 100 cm tief; am Eingang wird eine kleine Stufe über eine Rampe überwunden).

Sie betreten die ruhige Wohnung über ein zentrales Vorzimmer. Zur linken Seite öffnet sich über eine Glastüre der helle Koch-, Ess-, Wohnraum (ca. 38 m<sup>2</sup>). Dass der Raum mit dem schönen Eichenparkettboden von beiden Seiten Tageslicht empfängt, macht die Wohnung besonders behaglich. Sollten Sie ein weiteres separates Zimmer benötigen, liegt es nahe, eine Wand der Küche zu verlängern sowie die Küche nach innen zu verlegen, und damit einen ca. 11 m<sup>2</sup> großen Raum mit zwei Fenstern zu erhalten, der ein ideales Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer darstellt.

Zur Linken gelangen Sie in den privaten Bereich: eine separate Toilette, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschine und viel Stauraum. Am Ende des Ganges betreten Sie den 18 m<sup>2</sup> großen Schlafräum mit Stuckelementen. Der großzügige Raum bietet neben einem großen Doppelbett viel Platz für Kästen Kunst oder TV-Wände.

Ein separater Abstellraum und ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

# Die Räume im Überblick

## Vorraum

Ein einladender Eingangsbereich, der harmonisch in die Wohnräume führt.

## Großzügiger Wohn-/Ess-/Küchenbereich

Ein heller, offener Raum mit Tageslicht von zwei Seiten – freundlich, einladend und voller Atmosphäre.

## Schlafzimmer

Das große Schlafzimmer ist ruhig, behaglich, und hat zwei Fenstern zur verkehrsberuhigten Hermanngasse.

## Bad und WC getrennt

(Ausstattung Stand 2007)

## Abstellraum

Ideal für praktische Ordnung.

## Optional lässt sich ein weiteres Zimmer schaffen (siehe Pläne):

Durch die Verlegung der Küche in den Essbereich kann **ein weiteres, getrenntes Zimmer** (ca. 11 m<sup>2</sup>) geschaffen werden, welches durch die zwei Fenster sehr hell und behaglich ist.

Klicken Sie hier für den 3D virtueller Rundgang durch die Wohnung

(sie können zwischen dem Modus möbliert und unmöbliert wechseln, indem Sie auf das kleine Sofa Zeichen unten klicken):

<https://my.matterport.com/show/?m=498xo4NDsPe>

## Außenbereich am Laubengang

Der **parifizierte Außenbereich** am Laubengang – mit Blick auf den romantisch bewachsenen Innenhof – bietet einen privaten Platz für Morgenkaffee, ruhige Lesestunden oder ein Glas Wein unter dem Sternenhimmel. Die Gestaltung der Fläche mittels Efeuranken, verschiedenen Blumentöpfen oder Gemüsetrögen kann höchst individuell erfolgen. Der Außengang dient auch als Zugang zu einer Nachbarwohnung.

## Zusammenfassung

Das **Apartment Absolute Joy** ist ein Wiener Altbaujuwel, das Geschichte, Licht und Lage auf ebenso seltene wie bezaubernde Weise verbindet.

Eine Biedermeierwohnung, die Ruhe ausstrahlt, Atmosphäre schenkt und im Herzen des 7. Bezirks ein Stück Wiener Wohnkultur verkörpert.

Teilmöbliert (nach Vereinbarung)

Sofort beziehbar / Verfügbar nach Vereinbarung

Wichtiger Hinweis:

Sollten Sie eine Tierhaarallergie haben, bitte lassen Sie uns das vor der Besichtigung wissen.

Anmerkung:

Einige der Fotos wurden teils mit KI-Instrumenten retuschiert, da die Wohnung zur Zeit bewohnt ist. Die Fotos sind gesondert als retuschiert ausgewiesen. Diese Überarbeitung soll Ihnen einen Eindruck geben, wie die Wohnung ohne Einrichtung aussehen könnte.

Bitte probieren Sie auch den 3D-Rundgang. Sie können dort mit einem Klick von möbliert auf unmöbliert umschalten. Klicken Sie einfach auf den angegebenen link.

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap