

Grünruhelage bei Schönbrunn – Hofwohnung nahe Kennedybrücke



Objektnummer: 6611/242

Eine Immobilie von Valerto GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Wohnfläche:	100,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	222,87 €
USt.:	22,29 €
Provisionsangabe:	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

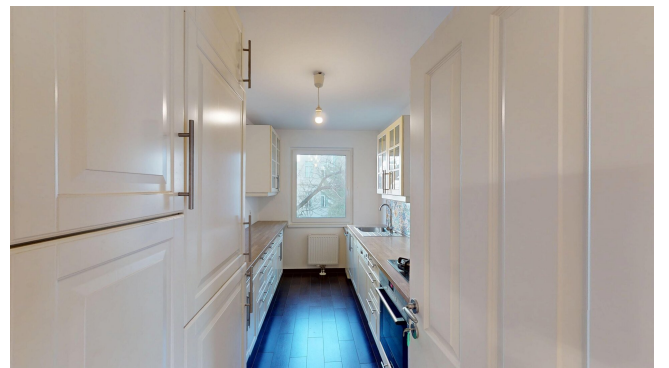


Thomas Pfann

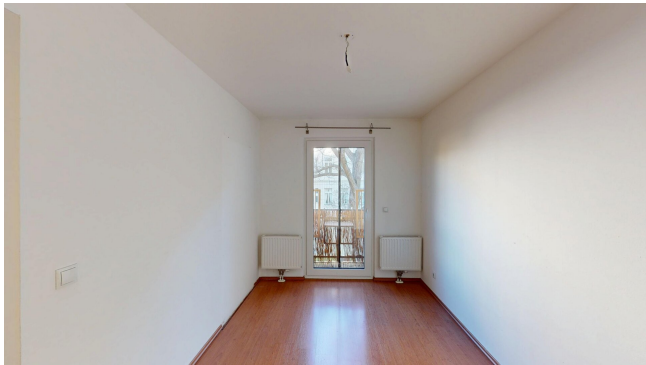
Valerto GmbH
Bertha von Suttner Gasse 8/2
1220 Wien

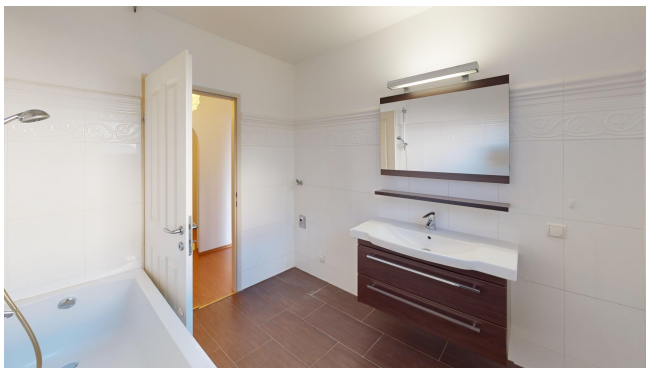
T +43 677 63176931







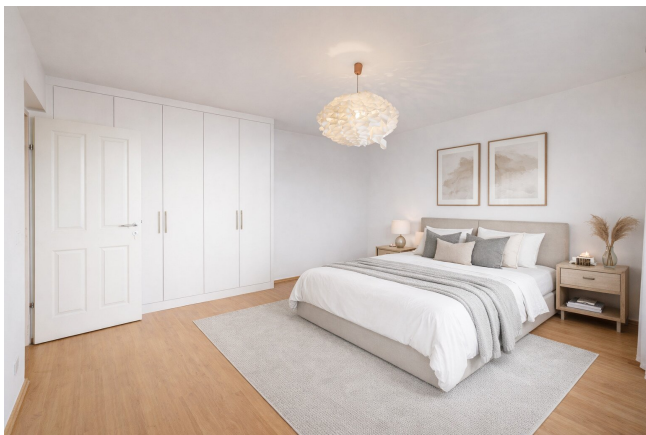














Objektbeschreibung

Wohnen, wo Geschichte lebt – Ruhige ca 100 m² Hofwohnung nahe Schönbrunn & Kennedybrücke – € 549.000

Zum Verkauf gelangt eine **großzügige, sofort beziehbare Eigentumswohnung** mit ca. **100 m² Nutzfläche** in begehrter Lage von **Wien-Penzing**.

Die Wohnung befindet sich in der **Hadikgasse**, unweit der **Kennedybrücke** und in fußläufiger Nähe zu **Schloss Schönbrunn** und dem **Tiergarten Schönbrunn**. Die Wohnung befindet sich im Gebäude in zweiter Reihe hinter einer historischen Gründerzeitvilla.

Was diese Adresse jedoch besonders macht, ist nicht nur ihre Lage – sondern ihre **Geschichte**.

Umgeben von Geschichte – modern Leben

Das Objekt in der Hadikgasse ist auf den ersten Blick ein ruhiges, zurückhaltendes Wohnhaus. Und doch ist sie ein Ort, an dem **Wiener Kultur- und Musikgeschichte** greifbar wird.

Denn hier lebte zeitweise **Richard Wagner**, als Wien für ihn Zuflucht, Werkstatt und Kampfplatz zugleich war.

Wien als Wendepunkt

In den 1860er-Jahren hielt sich Wagner mehrfach in Wien auf – einer Stadt, die ihm gleichermaßen Chancen wie Widerstände bot. Während er um Anerkennung an der Hofoper rang, suchte er Rückzugsorte abseits des innerstädtischen Trubels.

Penzing war damals noch vorstädtisch, grün und ruhig – ein idealer Ort zum Arbeiten und Nachdenken.

Das Haus in der Hadikgasse

Die Hadikgasse wurde für Wagner zeitweise zu einem **Arbeits- und Rückzugsort**. Hier soll er an Teilen seiner großen Werke gearbeitet haben, insbesondere an „*Die Meistersinger von Nürnberg*“. Zeitzeugen berichten von einem rastlosen Alltag: frühes Komponieren, intensive Gespräche, lange Spaziergänge durch die Umgebung.

Alltag eines Genies

Wagner war kein stiller Einsiedler. Er war präsent, leidenschaftlich, streitbar. Briefe aus dieser Zeit erzählen von Geldnöten, Hoffnungen auf Aufführungen und der Sehnsucht nach

Anerkennung.

Die Hadikgasse war Bühne und Kulisse zugleich – ein Ort zwischen Inspiration und innerem Ringen.

Heute verbindet diese Adresse genau das, was Wien so besonders macht:

? **kulturelle Tiefe, historische Bedeutung und zeitgemäßes Wohnen in absoluter Ruhelage.**

Kaufpreis

? **€ 549.000,-**

(zzgl. Kaufnebenkosten)

Wohnungsdetails

- **Nutzfläche:** ca. 100 m²
- **Baujahr:** 1974
- **Beziehbar:** sofort
- **Zustand:** gepflegt
- **Möblierung:** teilmöbliert

Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt durch eine großzügige, klar strukturierte Raumaufteilung mit getrennt begehbaren Bereichen und viel Stauraum:

- **Vorraum**
- **Getrennte Toilette**

- **Abstellraum**
- **Umkleidebereich**
- **Schlafzimmer (getrennt begehbar) mit kleinem Balkon**
- **Kinderzimmer (getrennt begehbar) mit kleinem Balkon**
- **Badezimmer (separat zugänglich)**
- **Küche**
- **Essbereich**
- **Großzügiges Wohnzimmer**

Diese Aufteilung bietet höchsten Wohnkomfort, klare Rückzugszonen sowie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzung.

Zustand & Sanierungen

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Wesentliche Sanierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren bereits durchgeführt:

- **Fenstertausch im Jahr 2022**
- **Einbau einer Sicherheitstür im Jahr 2015**
- **Umfassende Sanierungsarbeiten im Jahr 2010 (Wohnungsbereich)**

Diese Investitionen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort, erhöhte Sicherheit und eine solide bauliche Basis.

Ausstattung & Technik

- **Gaszentralheizung**
- Absolute **Hofruhelage auf Nord- und Südseite**
- Gepflegtes Wohnhaus
- Teilmöblierung inkludiert

Zusätzliche Flächen & Allgemeinbereiche

- **Kellerabteil:** ca. 2,5 m²
- **Fahrradraum**
- **Allgemeine Waschküche**

Betriebskosten & Rücklagen

- **Betriebskosten Wohnung:** € 350,90 monatlich (Stand 10/2025)
 - **Reparaturrücklage:** € 36.013,89 (Stand 31.12.2024)
- ? sehr solide wirtschaftliche Basis der Eigentümergemeinschaft

Garagenplatz

- **Garagenstellplatz vorhanden**

- **Bestandsvertrag bis 31.12.2109**, bereits vollständig vorausbezahlt
- **Monatliche Betriebskosten Garage:** € 30,79 (Stand 10/2025)

Lage & Infrastruktur

- Nähe **Kennedybrücke**
- **Schönbrunn & Tiergarten Schönbrunn** fußläufig erreichbar
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote in direkter Umgebung
- **Absolute Ruhelage trotz zentraler Stadtlage**

Energieausweis

- **HWB:** 79 kWh/m²a
- **fGEE:** 1,33
- **Heizsystem:** Gas

Manche Bilder wurden digital möbliert.

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://valerto.service.immo/registrieren/de) - <https://valerto.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap