

**Döbling I Sonniger Südbalkon I 3 Zimmer I 4. Stock I
Innenhoforientierung**



Südbalkon

Objektnummer: 1511

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sollingergasse 8-12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	193,88 €
USt.:	19,39 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin ZAHEL

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 664 52 29 776

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

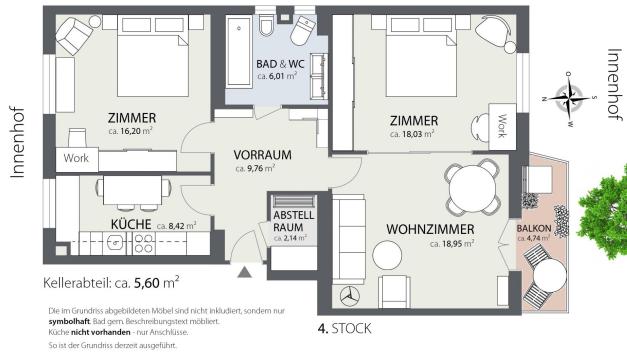


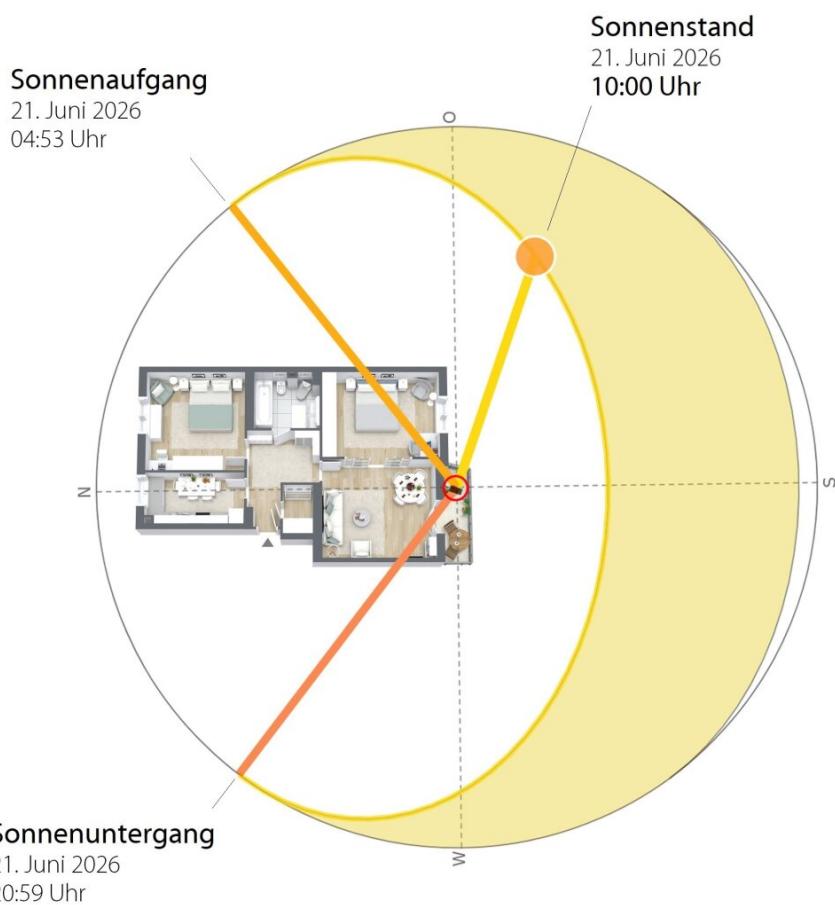
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

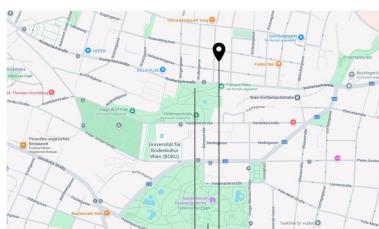


viason
IMMOBILIEN





viason
IMMOBILIEN
SONNENVERLAUF

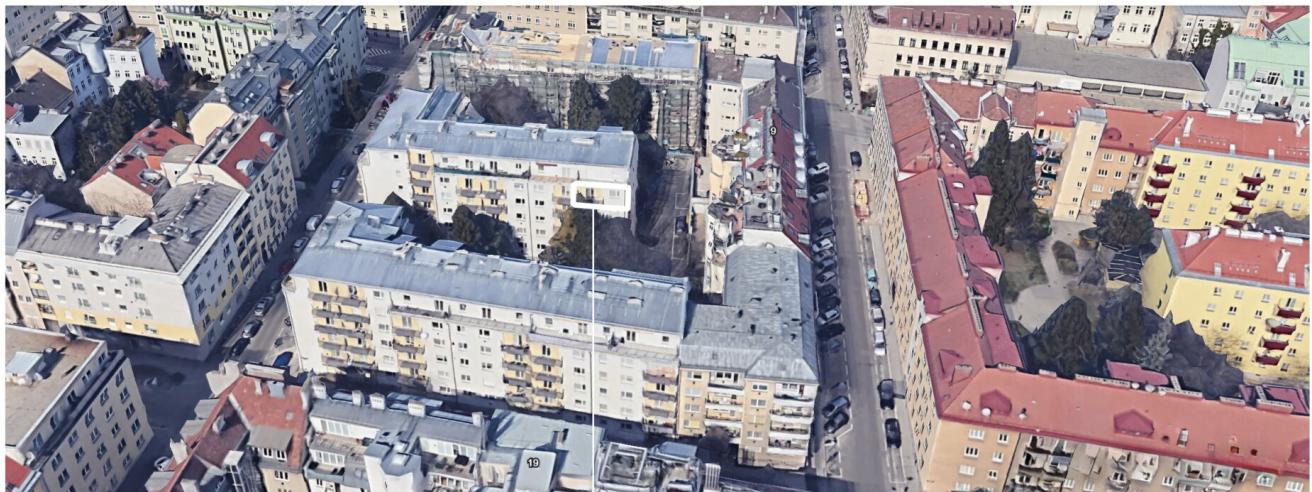


Apartment



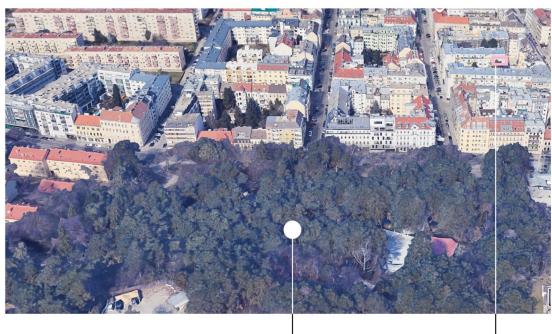
Laufen im Hugo-Wolf-Park





Apartment

Reine Innenhoflage | Südbalkon | 4. Stock



Hugo-Wolf-Park

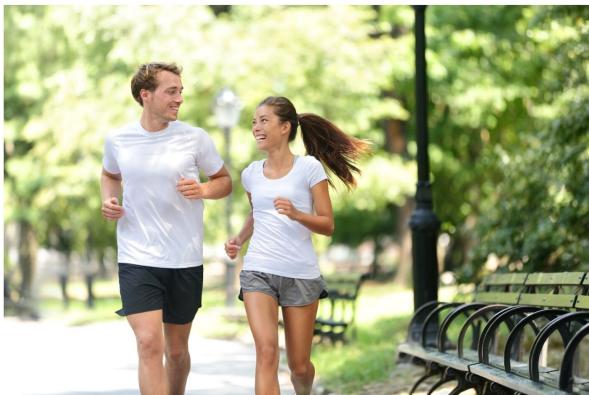
Apartment



Reine Innenhoflage | 4. Stock
Südbalkon



Ihr "erweitertes Wohnzimmer" - Türkenschanzpark...



Laufen im Hugo-Wolf-Park



Enjoy SPAZIEREN & WANDERN am Kahlenberg



VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.





viason

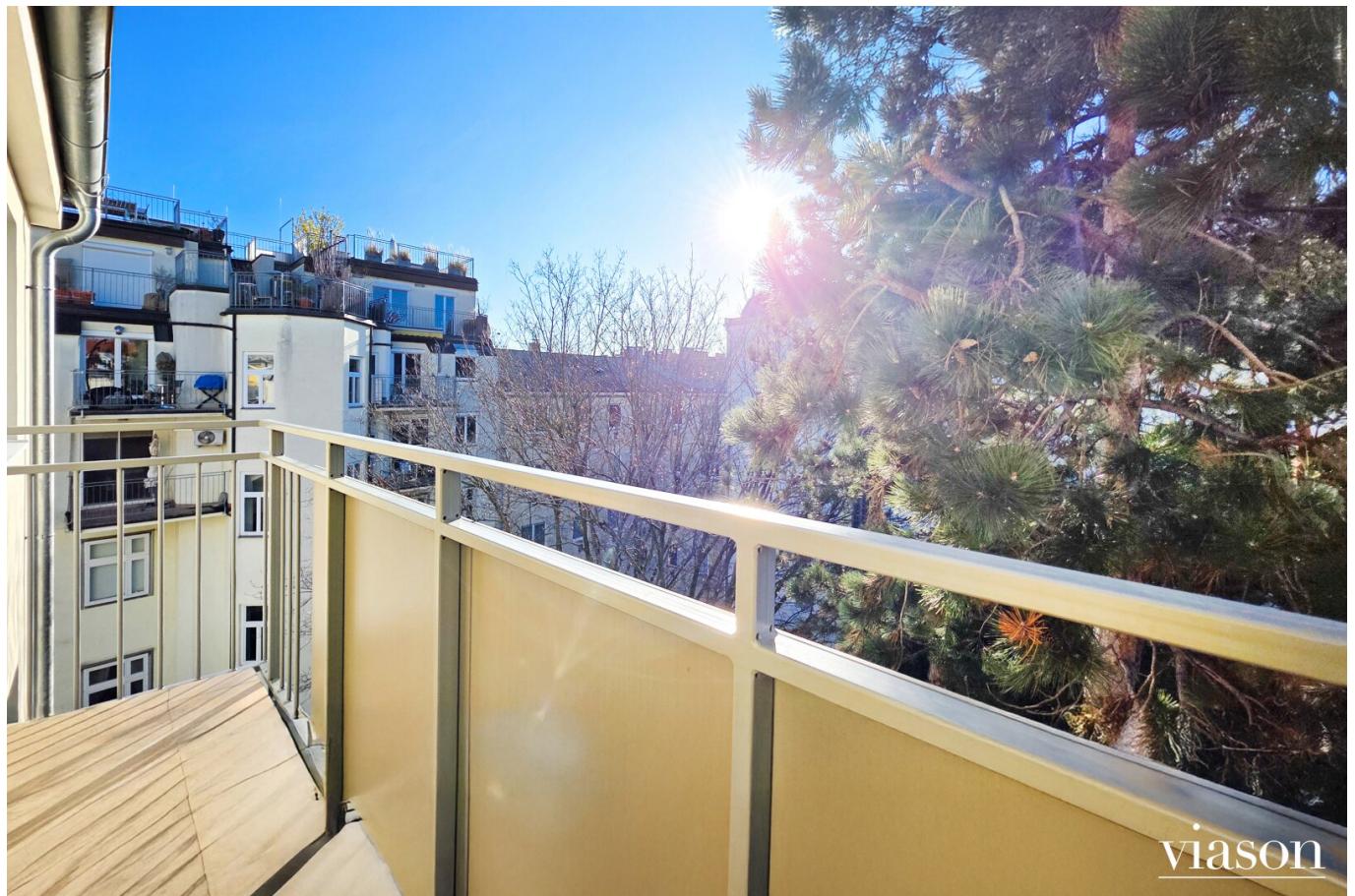


viason



viason



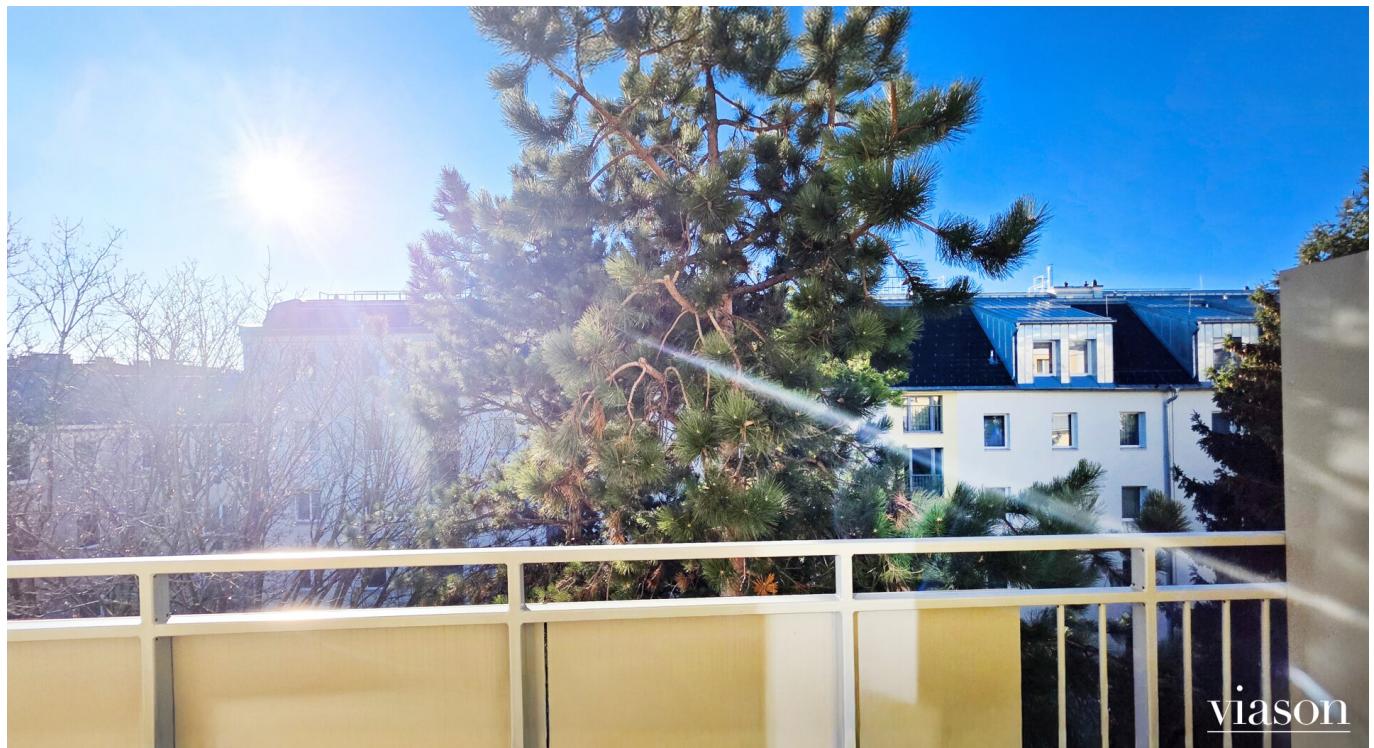


Balkon
Südseitig



Blick Zimmer - Süd





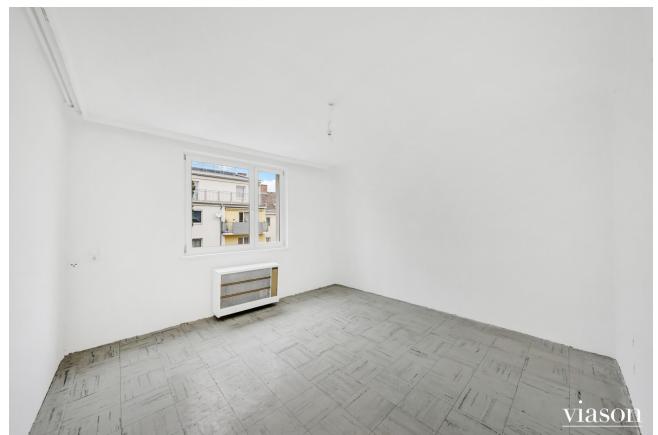
viason



Balkon
Innenhof



viason





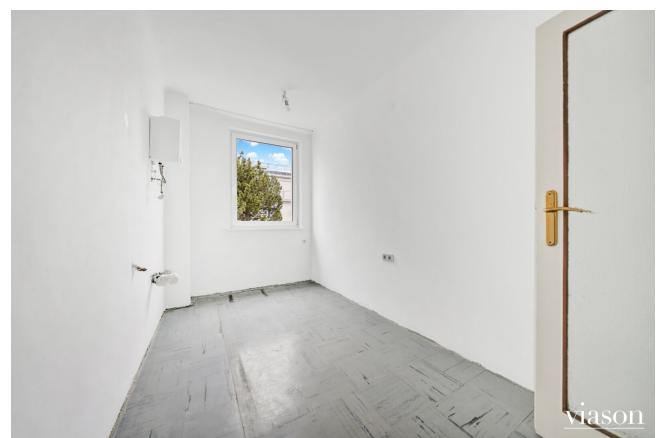
Zimmer Nord - Gaskonvektor



Blick Zimmer Nord



Blick Zimmer - Nord





Blick Küche



viason



Küche nur mit Küchenanschlüssen



viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu verkaufen?
WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at

viason





viason
IMMOBILIEN

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

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRIFFE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsphotos
- **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*.

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



Lift - bis 150 kg

viason



6 Stufen zum EG - Lift
Eingangsbereich Haus



Waschküche



Trockenraum im Keller



Keller



Großes Kellerabteil ca. 5,60 m²



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



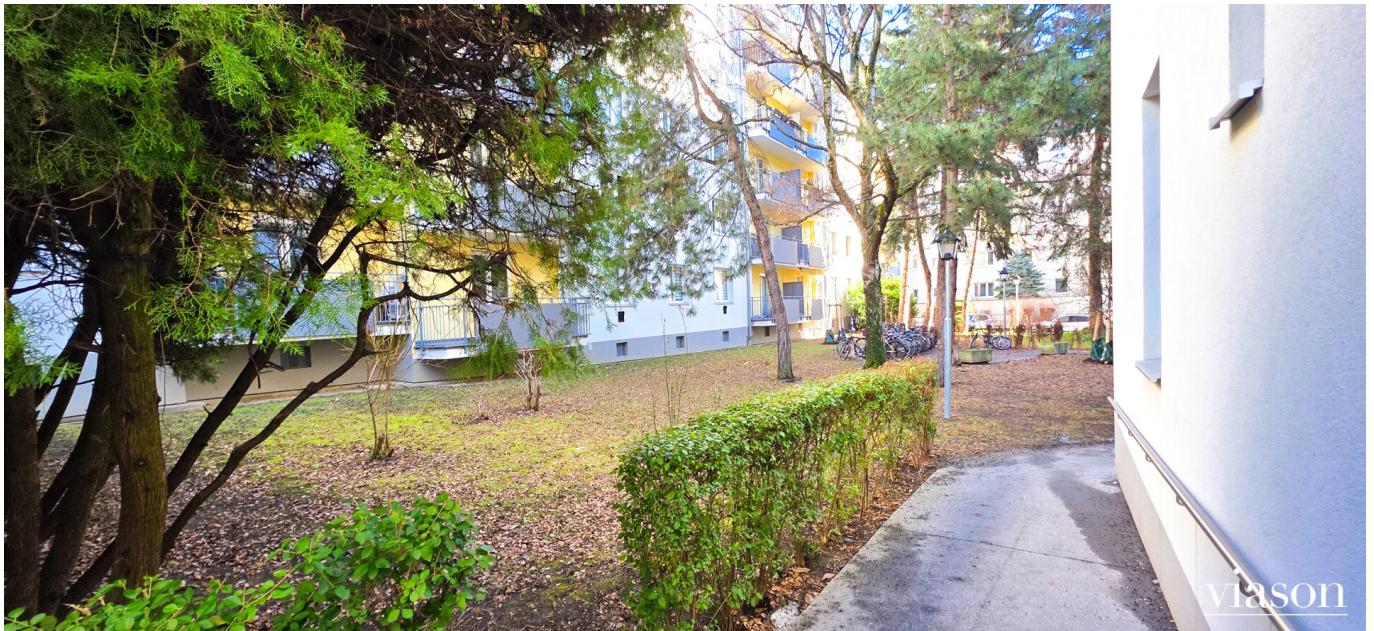
Sicherheits Eingangstüre



Abstellraum



Fahrradabstellplätze im Innenhof



Apartment 4. Stock



Städlauer Kunststofffenster



Gegensprechanlage



Sicherungskasten Elektrik



viason



Innenhof - Sandkiste



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



Enjoy Türkenschanzpark



Enjoy Türkenschanzpark...



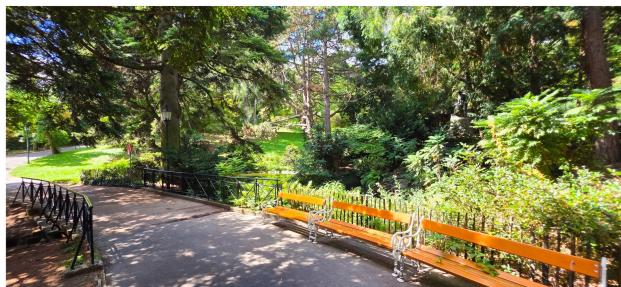
Enjoy Türkenschanzpark



Enjoy Meierei Diglas im Türkenschanzpark...



Enjoy den schönsten Park in Wien: Türkenschanzpark...



Enjoy den schönsten Park in Wien: Türkenschanzpark...



Enjoy Meierei Diglas im Türkenschanzpark...

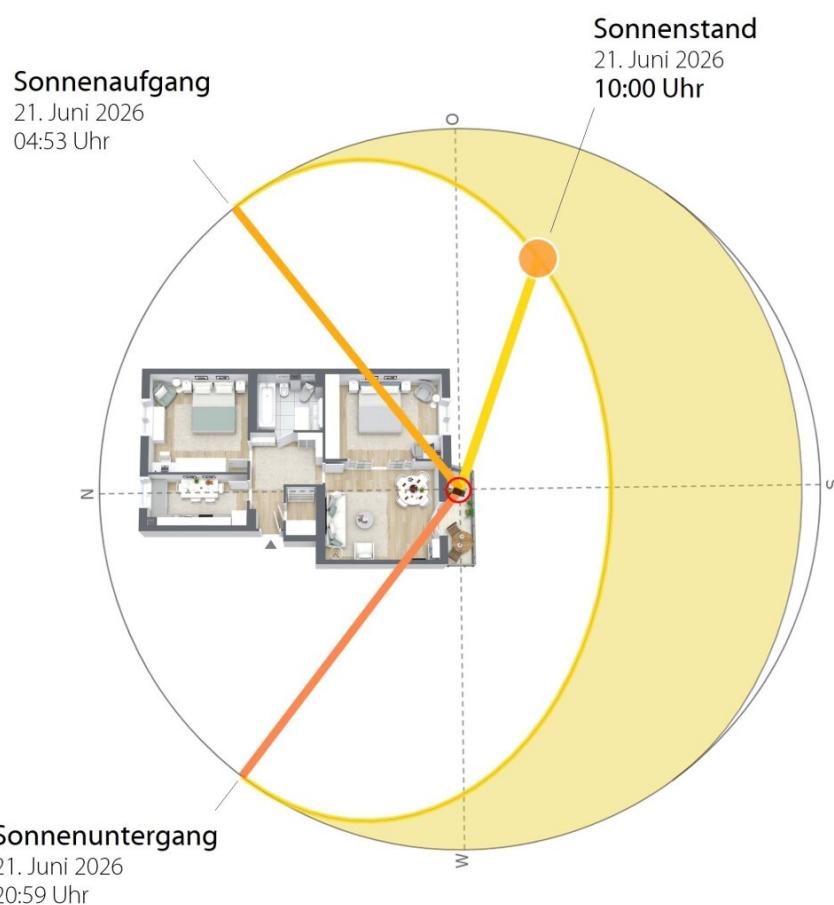


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



Sonnenstand
21. Juni 2026
10:00 Uhr

Sonnenaufgang
21. Juni 2026
04:53 Uhr

Sonnenuntergang
21. Juni 2026
20:59 Uhr

viason
IMMOBILIEN
SONNENVERLAUF



viason
IMMOBILIEN

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

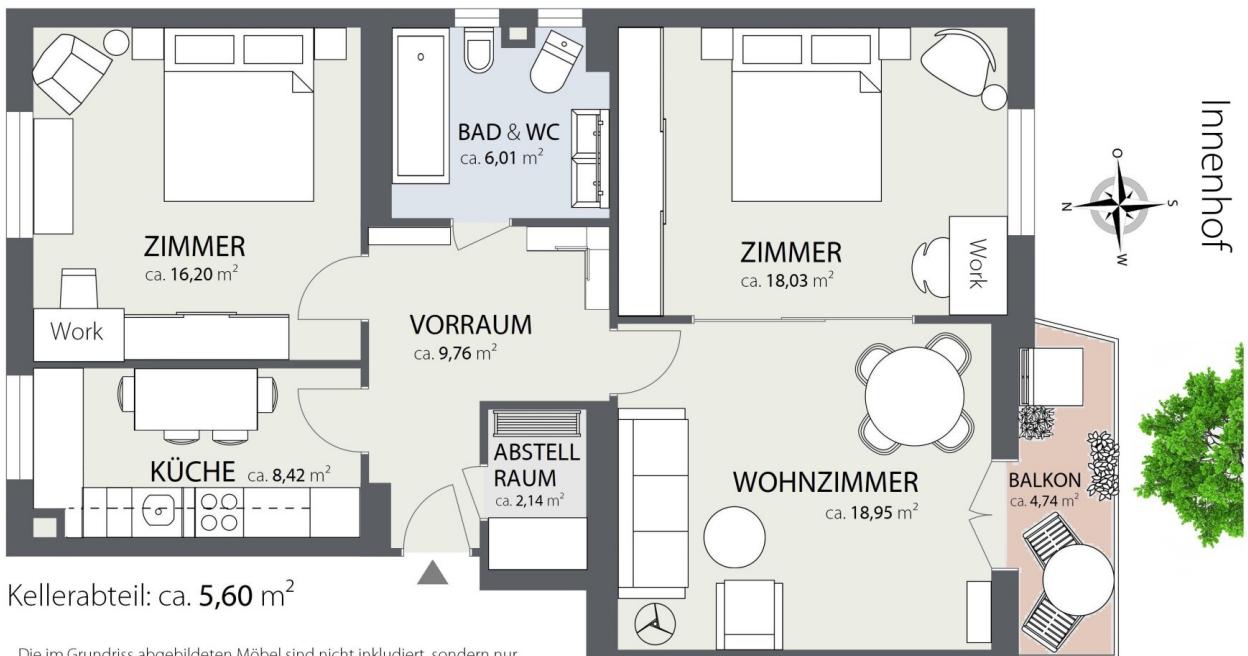
Ihre Immobilie
verkaufen?

Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

©
copyright
viason

Innenhof



Kellerabteil: ca. 5,60 m²

4. STOCK





Unverbindliche Grundrissvariante. Umsetzbarkeit **bautechnisch nicht geprüft**.

Keine Gewähr, dass die Grundrissvariante bautechnisch oder rechtlich umsetzbar ist!
Es wurde auch nicht geprüft an welchem Kamin eine Therme oder ein
Brennwertgerät möglicherweise angeschlossen werden kann.



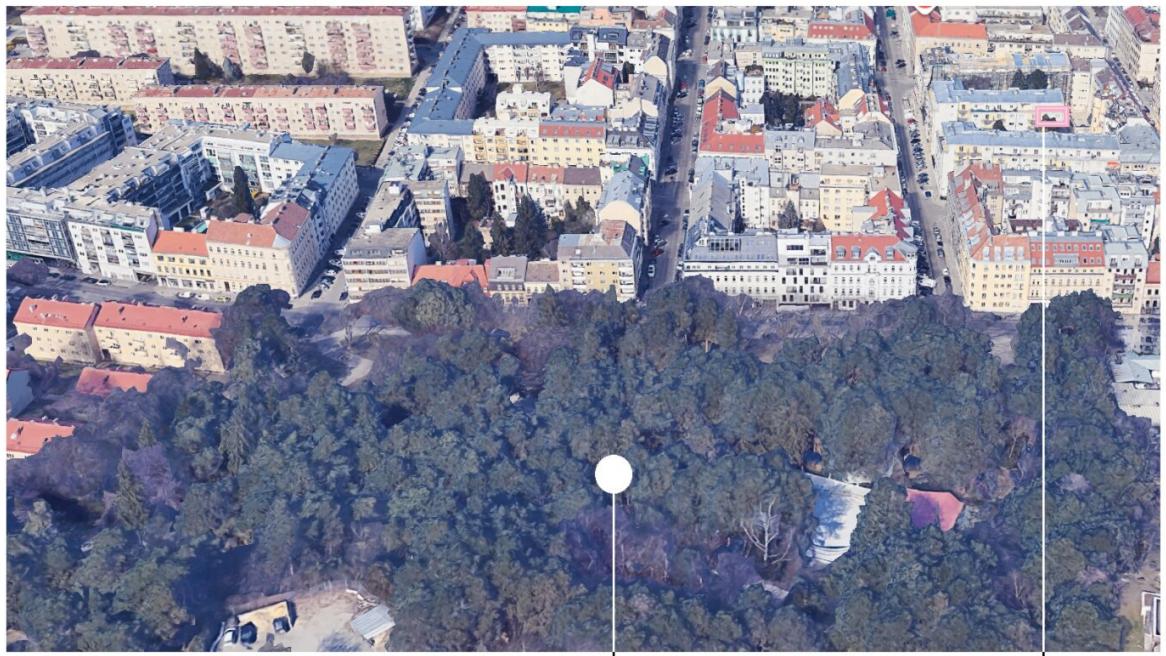
Unverbindliche Grundrissvariante. Umsetzbarkeit **bautechnisch nicht geprüft**.
Keine Gewähr, dass die Grundrissvariante bautechnisch oder rechtlich umsetzbar ist!
Es wurde auch nicht geprüft an welchem Kamin eine Therme oder ein
Brennwertgerät möglicherweise angeschlossen werden kann.



Unverbindliche Grundrissvariante. Umsetzbarkeit **bautechnisch nicht geprüft**.
Keine Gewähr, dass die Grundrissvariante bautechnisch oder rechtlich umsetzbar ist!
Es wurde auch nicht geprüft an welchem Kamin eine Therme oder ein
Brennwertgerät möglicherweise angeschlossen werden kann.

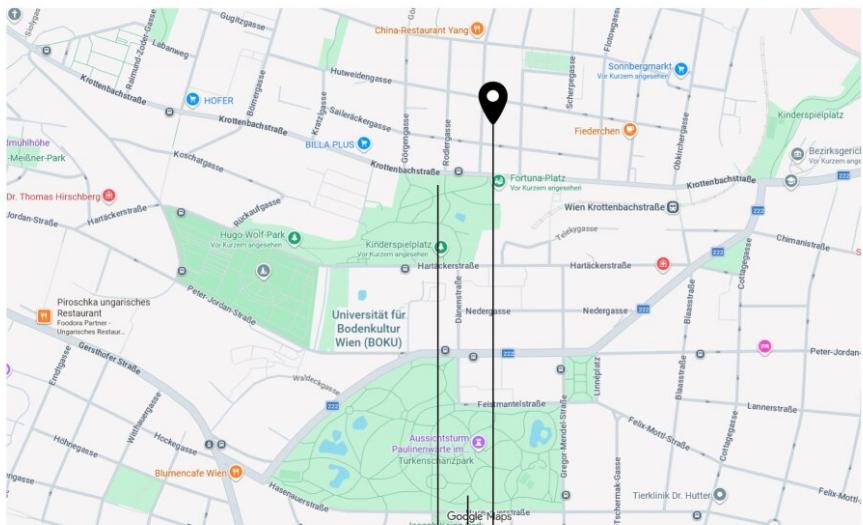


Unverbindliche Grundrissvariante. Umsetzbarkeit **bautechnisch nicht geprüft**.
Keine Gewähr, dass die Grundrissvariante bautechnisch oder rechtlich umsetzbar ist!
Es wurde auch nicht geprüft an welchem Kamin eine Therme oder ein
Brennwertgerät möglicherweise angeschlossen werden kann.



Hugo-Wolf-Park

Apartment



Apartment



Laufen im
Hugo-Wolf-Park

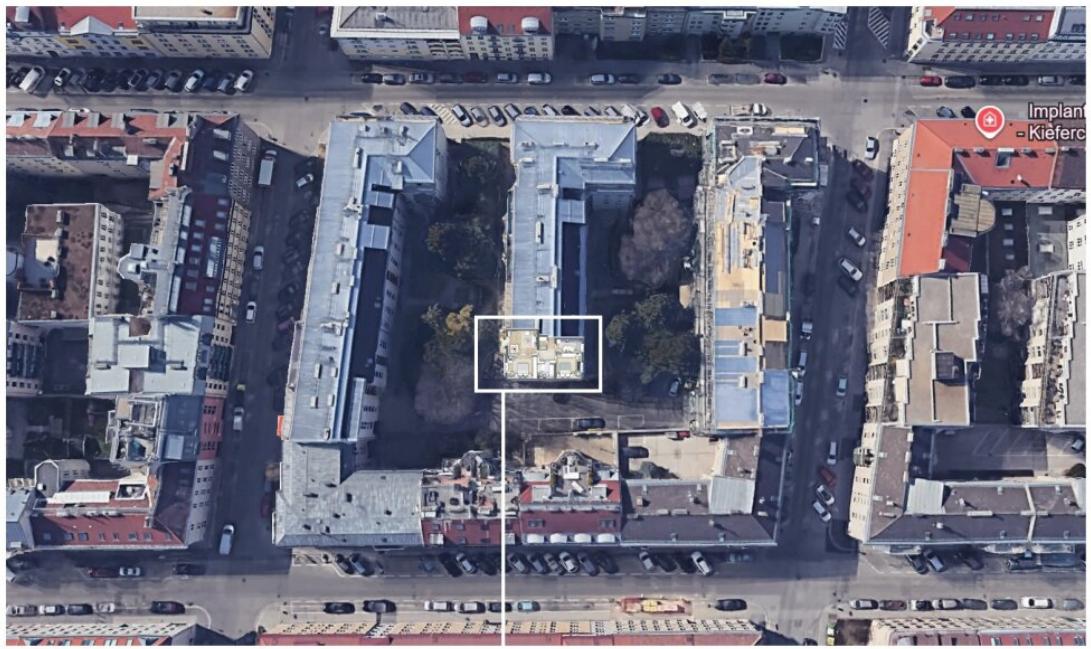


Enjoy Türkenschanzpark



Apartment

Reine Innenhoflage | Südbalkon | 4. Stock



Reine Innenhoflage | 4. Stock
Südbalkon

viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie 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
- **GRUNDRIFFE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsphotos
- **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*.



VIDEO

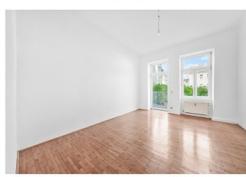


3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



Vorher



Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: SOLLINGERGASSE 8-12 | 1190 WIEN

GERÄUMIGE SANIERUNGSBEDÜRFIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG IM 19. BEZIRK IM INNENHOF MIT SÜDSEITIGEM BALKON

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

<https://player.vimeo.com/video/1162153440?badge=0&>

Hinweis: Sie finden die unverbindlichen **Grundriss VARIANTEN** am Ende der Fotos.

Do you prefer your exposé in **English**? Click here:

<https://www.viason.at/en/objektdetail/16398586?from=643244>

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.

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 weitergeleitet 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. Sollten Sie eine **Finanzierung** benötigen steht Ihnen Herr Mag. René **Schipits**, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

www.schipits.at, rene.schipits@schipits.at, [+436604702020](tel:+436604702020)

Psssssst....keine Kosten für den **VERKÄUFER** bei Beauftragung unsererseits mit dem Verkauf einer Immobilie **bis 18.02.2026** – wir freuen uns, wenn Sie uns jemandem weiterempfehlen, der gerade plant seine Immobilie zu **VERKAUFEN**. 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-verkaeufer>

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

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

Diese ruhig im **Innenhof** (alle Zimmer Innenhoforientierung!) gelegene, **nord-südseitig** ausgerichtete **3-Zimmer-Wohnung** bietet auf ca. **79,51 m²** Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept und angenehme Lichtverhältnisse.

Der großzügige Vorräum bietet ausreichend Platz für einen **Garderobenschrank**. Ergänzt wird der Eingangsbereich durch einen praktischen **Abstellraum**.

Die **separate Küche** ist ohne Kücheneinbaugeräte ausgestattet und verfügt über einen Gasanschluss.

Zur Wohnung gehören **zwei Schlafzimmer** sowie ein **Wohnzimmer** mit direktem Ausgang auf den **südseitigen Balkon** mit ca. **4,74 m²**, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Das **Badezimmer** ist komfortabel ausgestattet mit Badewanne, Bidet, WC, Doppelwaschbecken inklusive Spiegelschrank und verfügt über zwei **Fenster**, die für natürliche Belichtung und Belüftung sorgen.

Im Haus stehen den Bewohnern eine **Waschküche** und ein **Trockenraum** zur Verfügung. Die **Fahrradabstellplätze** befinden sich im Innenhof im Freien. Zusätzlich kann ein **Einlagerungsraum** im Keller des Hauses mit ca. **5,60 m²** genutzt werden.

Der Zugang zum **Lift** erfolgt über **6 Stufen**, der Lift selbst ist für eine **Nutzlast von 150 kg** ausgelegt.

Das Gebäude wurde ca. **2022 thermisch saniert** (= Thewosan-Sanierung). In diesem Zuge wurden außerdem die **elektrischen Steigleitungen sowie der Kanal** saniert.

Das offene **Sanierungsdarlehen** wird vom **VERKÄUFER** im Zuge des Verkaufs einmalig **vollständig getilgt**.

Die **Beheizung** der Wohnung erfolgt aktuell über zwei **Gaskonvektoren**. In einem Zimmer befindet sich ein Elektroheizkörper. Ob und wo der Anschluss einer neuen Gastherme (Brennwertgerät) möglich ist, wurde seitens des Verkäufers bzw. des Rauchfangkehrers nicht geprüft.

Ausstattung & Highlights

- Ruhige Innenhoflage mit idealer Nord-Süd-Ausrichtung
- Südseitiger Balkon im 4. Stock – perfekt für Sonnenliebhaber und entspannte Stunden im Freien
- Zahlreiche Naherholungsgebiete in fußläufiger Umgebung
- Die Wohnung bietet viel Potenzial zur individuellen Umgestaltung – unterschiedliche Wohnvarianten (unverbindlich, keine Gewähr) sind in den 3D-Darstellungen ersichtlich
- Fahrradabstellplätze bequem im Innenhof vorhanden

Lage & Infrastruktur

- Buslinie 35A in ca. 2 Gehminuten erreichbar
- In 2 Stationen mit dem Bus 35A zur S-Bahn Krottenbachstraße (S45)
- In 7 Stationen mit dem Bus 35A zur U6 Nußdorfer Straße
- Die S-Bahn Krottenbachstraße (S45) ist auch fußläufig in ca. 8 Minuten erreichbar

Einkauf & Nahversorgung

- BILLA PLUS in ca. 5 Gehminuten (Krottenbachstraße)
- HOFER in ca. 11 Gehminuten (Krottenbachstraße)
- BILLA in der Flotowgasse (ca. 4 Gehminuten)
- Apotheke Sollingergasse in ca. 2 Gehminuten
- Döbling mit kleinen Geschäften und dem Sonnbergmarkt in ca. 9 Gehminuten erreichbar

Erholung & Freizeit

- Hugo-Wolf-Park: ca. 2 Gehminuten
- Olympiapark: ca. 6 Gehminuten
- Türkenschanzpark: ca. 11 Gehminuten
- Mit dem Bus 35A gelangt man in wenigen Stationen nach Neustift am Walde

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Sollingergasse 8-12 | 1190 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 419.000,-
- **KFZ-ABSTELLPLATZ IM FREIEN:** Jedes Jahr gibt es eine Verlosung der 22 KFZ-Abstellplätze im Freien im Innenhof – Anmietung nach der Zuteilung bei der Verlosung für 1 Jahr. Bevorzugt werden Eigentümer vor Mieter.
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **79,51 m²**
- **BALKON:** ca. **4,74 m²**
- **GESCHOSS:** 4. Stock
- **NEUBAU:** Ja - Baujahr ca. 1963. Gefördert errichtet - WBFG 1954. Die Förderung wurde zur Gänze bereits zurückbezahlt.
- **ZIMMER:** 3
- **LIFT:** Ja – ca. 150 Kg Höchstzulassung
- **BARRIEREFREI:** Nein – vom Eingang zum Lift sind es **6 Stufen zum Liftniveau**
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Sanierungsbedürftige Wohnung mit Gaskonvektoren bzw. 1 Elektroheizkörper
- **KÜCHE:** Nein – nur die Anschlüsse (Gas)

- **BADEZIMMER:** Badewanne, WC, Bidet, Doppel-Waschbecken samt Spiegelschrank und 2 Fenster
- **SEPARATES WC:** Nein
- **ABSTELLRAUM:** Ja
- **VORRAUM:** JA
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Nein – im Haus befindet sich eine Waschküche und ein Trockenraum
- **BÖDEN:** Linoleum, Fliesen
- **KLIMAANLAGE:** Nein
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
- **HEIZUNG:** Gas – 2 Gaskonvektoren, 1 Elektroheizkörper
- **FENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung Kunststofffenster
- **RAUMHÖHE:** Ca. 2,57 m
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **GROSSER EINLAGERUNGSRAUM IM KELLER ZUR NUTZUNG:** Ja – ca. **5,60 m²**
- **FAHRRADABSTELLPLATZ:** Ja – im Innenhof im Freien

- **ALLGEMEINE WASCHKÜCHE und TROCKENRAUM:** Ja
- **HWB:** 35 kWh/m²a - **fGEE:** 1,25 (Thewosan saniert)
- **KLASSE:** B – C (Thewosan saniert)

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 419.000,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragsgebühr 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. Kaufvertragserichterin & Treuhänderin: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Unverbindlicher Hinweis:

Die **Befreiung** von der Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr beim Immobilienkauf in Österreich ist befristet. Sie können sich die Gebühren (1,1 % Eintragung, 1,2 % Pfandrecht) bei Vorliegen der Voraussetzungen (dringendes Wohnbedürfnis/Hauptwohnsitz) für Anträge sparen, die zwischen dem 1. Juli 2024 und dem **30. Juni 2026** beim Grundbuchsgericht einlangen. Befreiung bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 €; darüber hinaus fallen anteilig Gebühren an. Das dringende Wohnbedürfnis muss durch eine Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden. Wird die Immobilie innerhalb von 5 Jahren verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben, fällt die Befreiung nachträglich weg. Genauere Informationen klären Sie bitte mit Frau Mag. List ab.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.2026

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 193,88** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 95,09** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 19,39** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 308,36** pro Monat

ZZGL. HEIZKOSTEN UND STROMKOSTEN WOHNUNG: je nach Verbrauch

2 offene Sanierungsdarlehen (Thewosan-Sanierung, elektrische Steigleitungen, Kanal) werden anlässlich des Verkaufs der Immobilie vom **VERKÄUFER** zurückbezahlt.

Stichtag Juli 2026:

Darl II: EUR **12.159,42**

Darl III: EUR **2.281,99**

Kosten der einmaligen Tilgung (Abwicklung mit der Hausverwaltung) des Darlehens: EUR 250,- (diese Kosten trägt **ebenso** der VERKÄUFER!)

RÜCKLAGENSTAND PER 31.12.2025: ca. EUR 190.000,- (Hochrechnung)

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m
Apotheke <125m
Klinik <750m
Krankenhaus <875m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <175m
Universität <525m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <275m
Bäckerei <450m
Einkaufszentrum <2.575m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <1.675m

Straßenbahn <725m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap