WUNDERSCHÖNER ALTBAU MIT POTENTIAL - Stilaltbau in Döblinger Zentrallage



Objektnummer: 3542

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scheibengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,70 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	196,13 €
USt.:	19,61 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Schwaiger

APS Immobilien GmbH
Naglergasse 9/17
1010 Wien

T +43 1 5872968



HERAUSRAGENDER MAKLER 2026

APS IMMOBILIEN GMBH

PROBLEME BEI DER FINANZIERUNG?
Unsere Experten machen Unmögliches möglich.

IMMY 2025 SILBER
Makler
APS Immobilien GmbH

TRANSPARENZ UND KOMPETENZ
50 JAHREN
SEIT BALD

IMMY 2024 SILBER
Makler
APS Immobilien GmbH









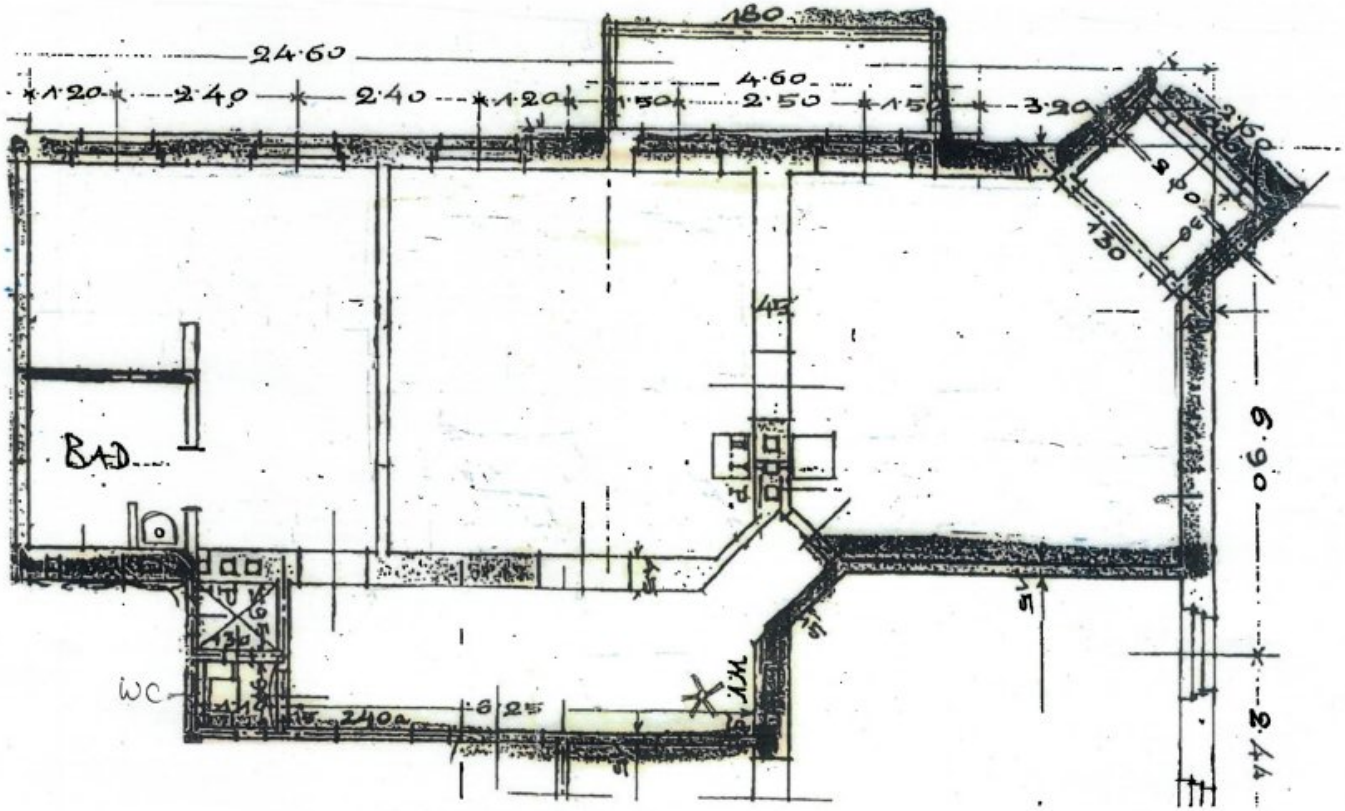








3. Diese um 1910 entstandene Aufnahme zeigt das Gebiet Ruthgasse (bis 1894 hieß sie Feldgasse) Ecke Scheibengasse. Am linken Bildrand sieht man das ehemalige Israelitische Waisenhaus für Mädchen (Ruthgasse 21). Diese zwischen 1889 und 1891 erbaute Anstalt war eine Gründung der Brüder Wilhelm und David Guttmann. Die Mädchen erhielten hier Unterricht in Haushaltspflege, Sprachen und Klavierspiel. Auch der Gassenname – ein alttestamentarischer Frauenname – erinnert noch heute an diese als Institut nicht mehr hier bestehende Einrichtung. Die 1905 erbaute Eckvilla, mit Erker und schön verzierten Balkons, entspricht noch dem Typ einer Cottage-Villa.



SCHEIBENGASSE 1 TOP 8

91.7 m²

Terrasse: 4.8 m²

Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie sich jetzt Ihre Wohnträume mit dieser wunderschön angelegten Altbauwohnung im ersten Stock eines klassischen Stilaltbaus in begehrter Döblinger Lage!

Die renovierungsbedürftige Wohnung erstreckt sich über ca. 92 m² und bietet drei großzügige, gut geschnittene Zimmer. Über das zentrale Vorzimmer gelangt man in die lichtdurchfluteten Wohnräume, darunter ein besonders charmantes Erkerzimmer.

Zwei der drei Zimmer bieten direkten Zugang zum weitestgehend uneinsichtigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum in ruhiger Atmosphäre schafft.

Die Wohnung überzeugt durch zahlreiche klassische Altbauelemente wie hohe Räume, stilvolle Flügeltüren, Fischgrätparkett sowie einen charakteristischen Kachelofen, die den besonderen Charme dieser Immobilie unterstreichen.

Unser Service endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sowohl Sie als Käufer als auch die Immobilie selbst verdienen eine professionelle Abwicklung. Im Sinne dessen empfehlen wir die Beauftragung von **Mag. Severin Plattner** als Ihren Vertragserrichter, der – wie wir – auf höchstem Qualitätsniveau arbeitet und transparente sowie marktgerechte Konditionen gewährleistet.

If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kaufvereinbarung zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

Für dieses Angebot gelten die dem Angebot beiliegenden und Ihnen bereits bekannten Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGBI. Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG. als vereinbart. Ein Anspruch auf Provision besteht auch, wenn der Miet- oder Pachtvertrag mit einem verbundenen Unternehmen, einem im wirtschaftlichen Einflussbereich stehenden Unternehmen oder einer noch zu gründenden Projektgesellschaft des Auftraggebers abgeschlossen wird. In diesem Fall haften der Auftraggeber und das verbundene bzw im

Einflussbereich stehende Unternehmen bzw die Projektgesellschaft solidarisch für die Provision. Bitte beachten Sie, dass Ihnen die als Interessent überlassenen Informationen ausschließlich für Sie gedacht sind. Im Falle der Weitergabe an Dritte, ohne schriftliche Rücksprache mit der Fa. APS Immobilien GmbH haften Sie für die volle Abgeber- und Käuferprovision!

Bei der Erstellung und Aufbereitung dieses Exposés können KI-gestützte Anwendungen unterstützend eingesetzt worden sein.

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://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap