

**Taborstraße 75A | 1020 Wien | Dachgeschoßwohnung  
beim Augarten | 1 Garagenplatz**



Terrasse West

**Objektnummer: 1566**

**Eine Immobilie von vason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Taborstraße 75A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1965
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,23
Kaufpreis:	799.900,00 €
Betriebskosten:	219,72 €
USt.:	21,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Rinchen SCHNEITER



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

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN



Augarten

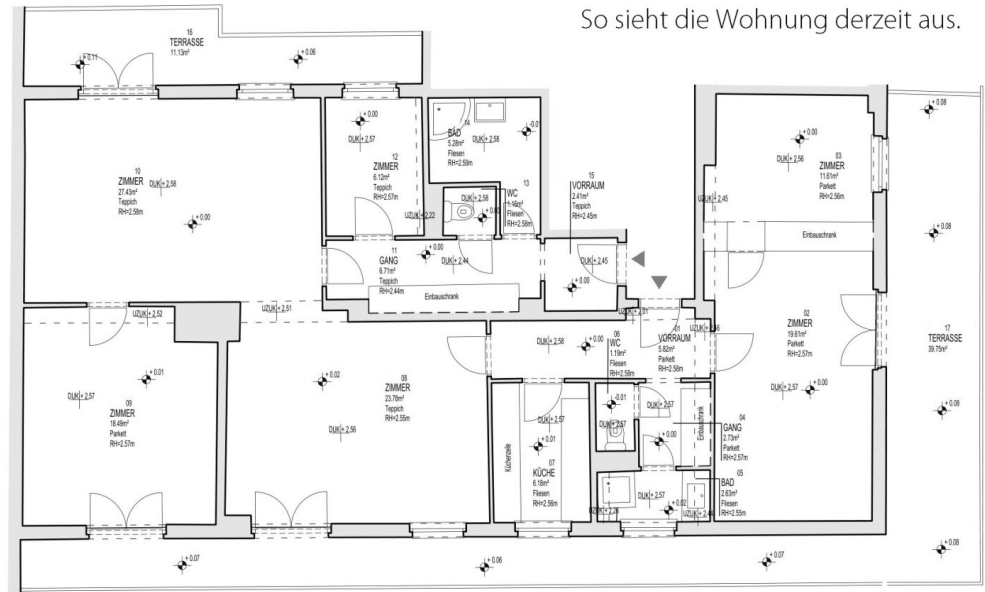


Apartment





RAUM-ID	BEZEICHNUNG	m <sup>2</sup>
01	VORRAUM	5.82
02	ZIMMER	19.61
03	ZIMMER	11.61
04	GANG	2.73
05	BAD	2.63
06	WC	1.19
07	KÜCHE	6.18
08	ZIMMER	23.78
09	ZIMMER	18.49
10	ZIMMER	27.43
11	GANG	6.71
12	ZIMMER	6.12
13	WC	1.16
14	BAD	5.28
15	VORRAUM	2.41
<b>SUMME</b>		<b>141.15</b>
<b>SONSTIGE FLÄCHEN</b>		
16	TERRASSE	11.13
17	TERRASSE	39.75



Umsetzbarkeit bautechnisch, baurechtlich, statisch und zivilrechtlich **nicht geprüft**, keine Gewähr.

## VARIANTE B

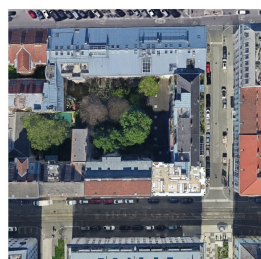


Umsetzbarkeit bautechnisch, baurechtlich, statisch und zivilrechtlich **nicht geprüft**, keine Gewähr.

## VARIANTE C



Umsetzbarkeit bautechnisch, baurechtlich, statisch und zivilrechtlich **nicht geprüft**, keine Gewähr.

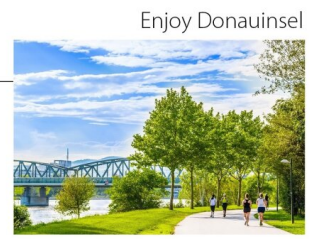
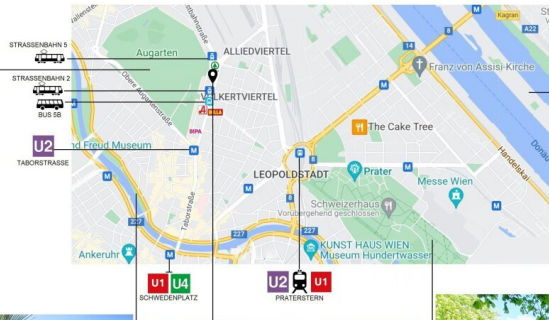


Taborstrasse

Lessinggasse



Enjoy Augarten



Enjoy Donauinsel



Enjoy Donaukanal



Apartment



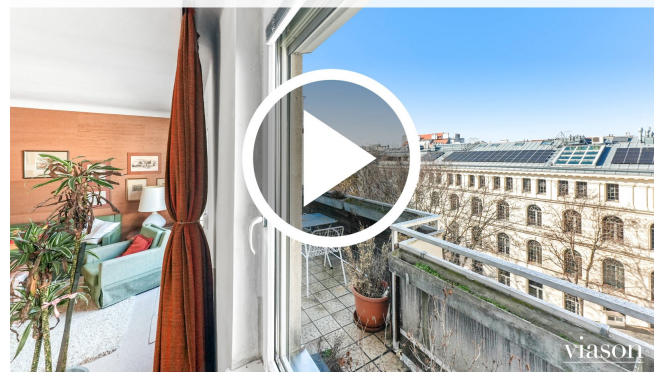
Laufen & Rad fahren & spazieren im Prater



Apartment

Garageneinfahrt in der Lessinggasse

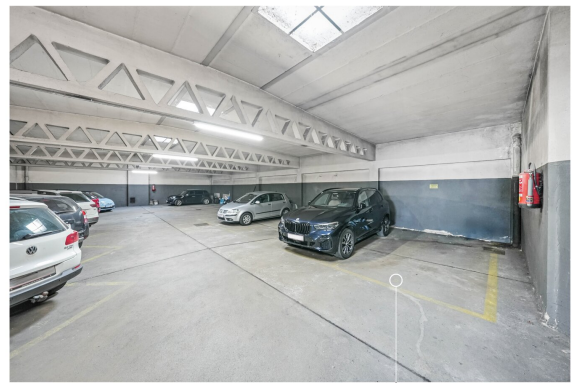
VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



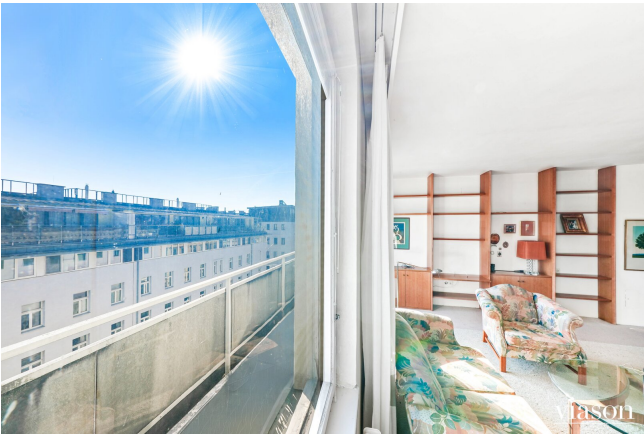
VIASOL



Enjoy Donaukanal



Garagenplatz Nr. 9

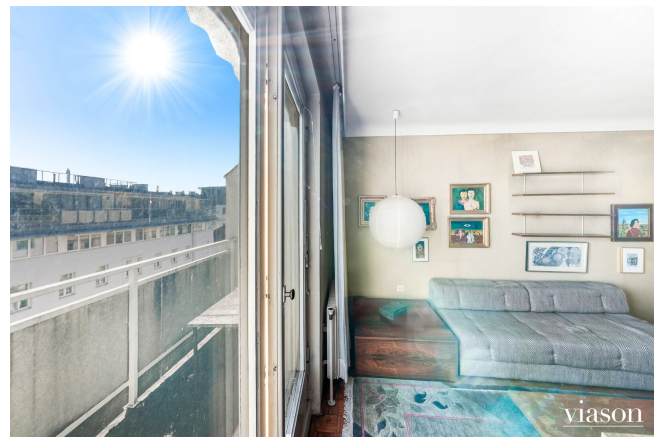




Wohnzimmer - neue Fenster & Terrassentüren wurden kürzlich eingebaut



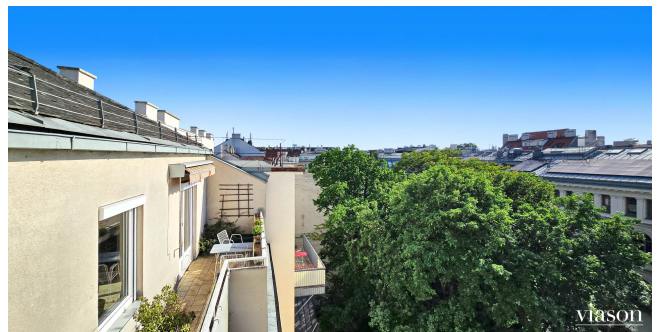
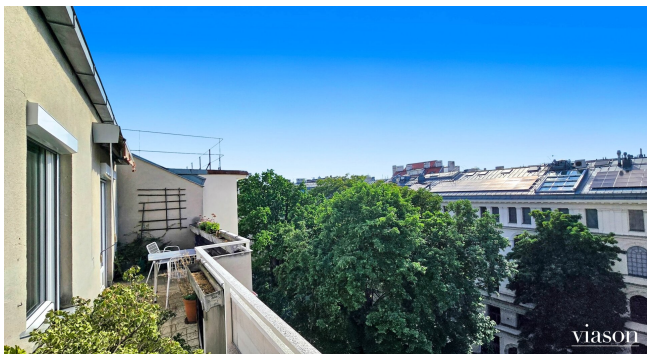




















# viason

IMMOBILIEN

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

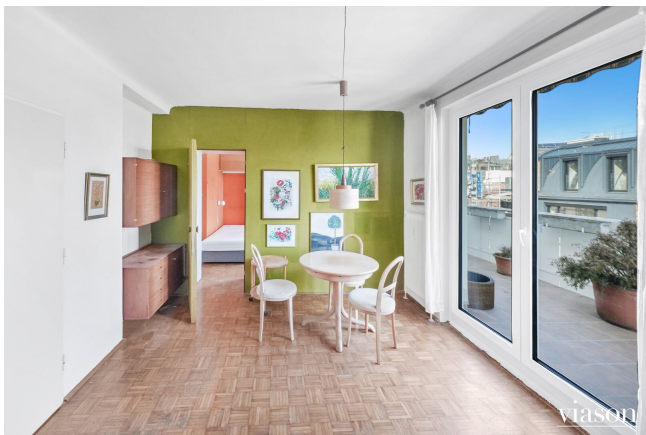
## Ihre Immobilie verkaufen?

Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

©  
copyright  
viason







viason



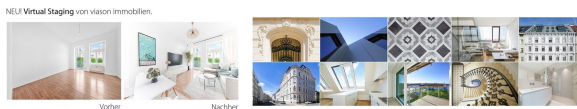
VIDEO



3D PLAN



Nr. 1



VIRTUAL STAGING

TOP FOTOS

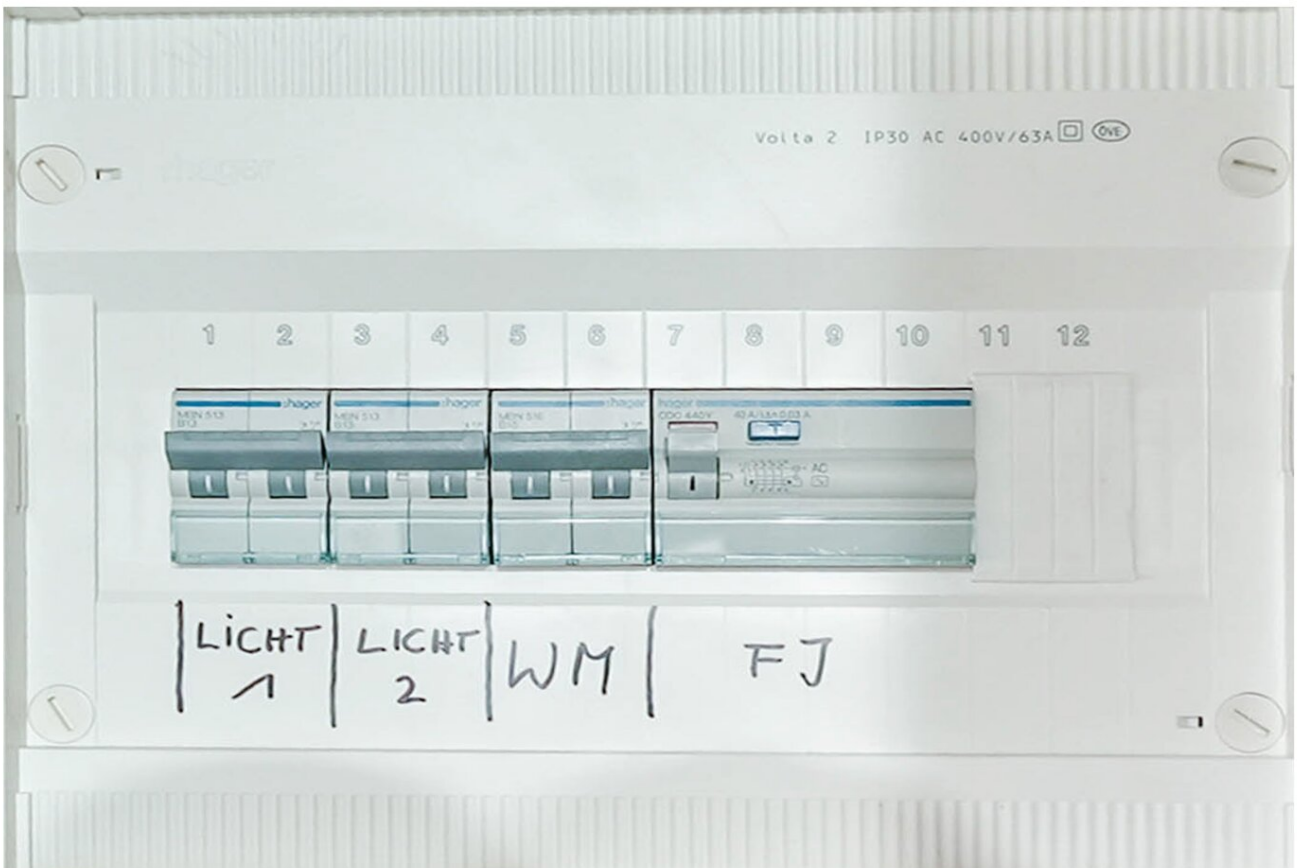


viason









## Sicherungskasten

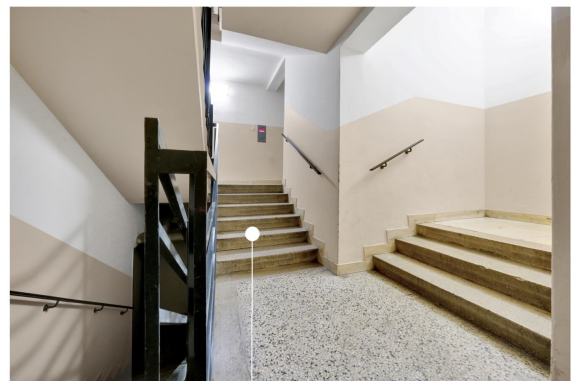


2 Eingangstüren

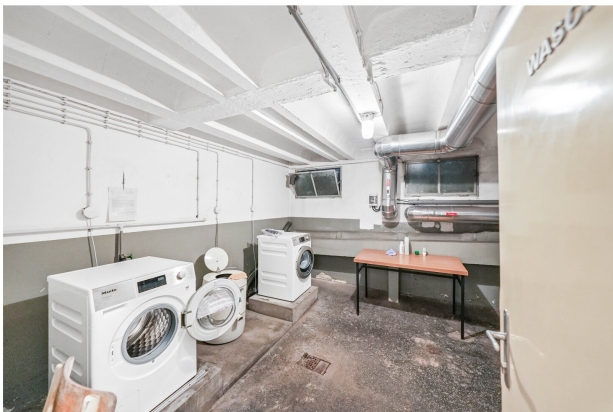


6 STOCK

viaSON



Stufen vor dem Lift im EG



Waschküche



Innenhof



Lift

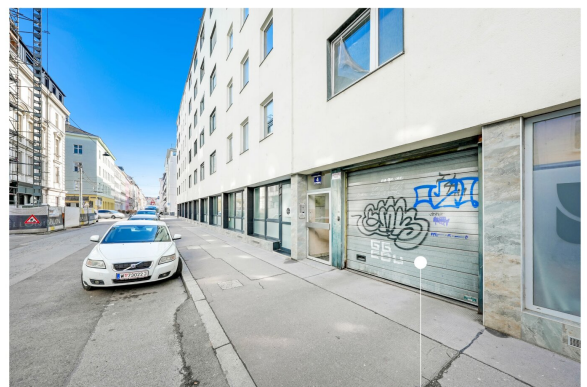




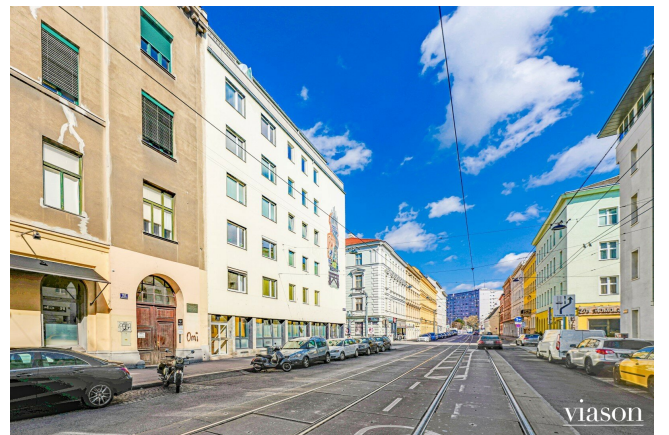
2 Post - Empfangsboxen



Kellerabteil 23 & 24



Garageneinfahrt Lessinggasse



**viason**  
IMMOBILIEN



## Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

**viason**

**viason**  
IMMOBILIEN



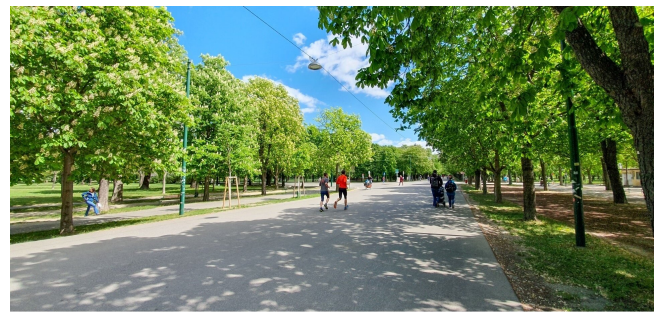
**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- ▣ **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- ▣ **GRUNDRISS** 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 25 392 25 330  
Goldenees Quersfeld 1 | Tuchlauben 7a | 11010 Wien

**viason**



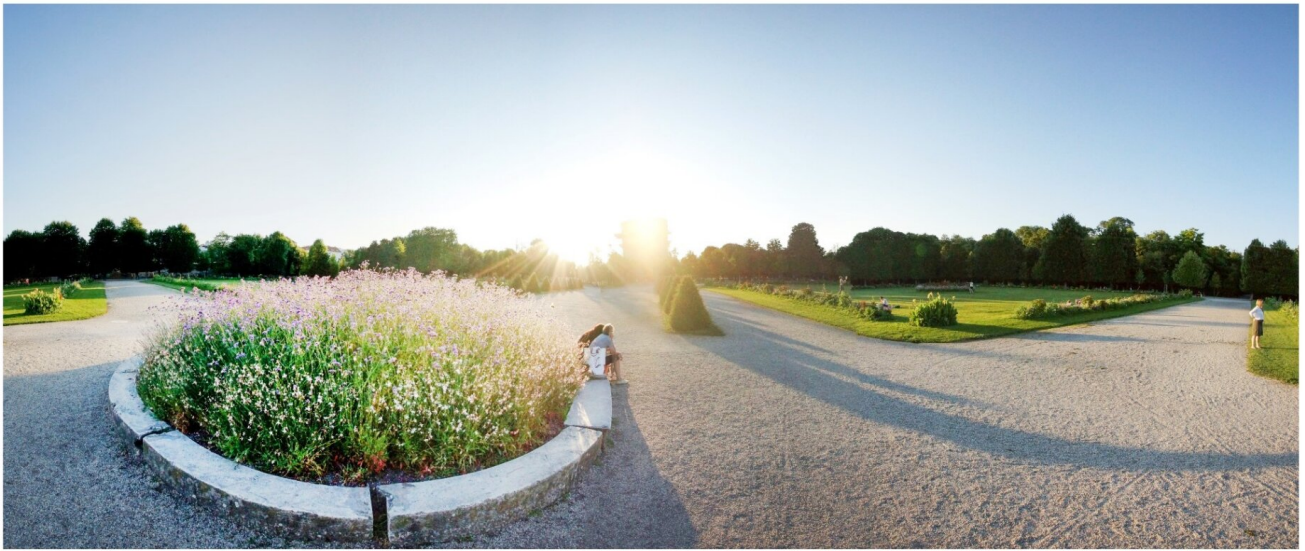
Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



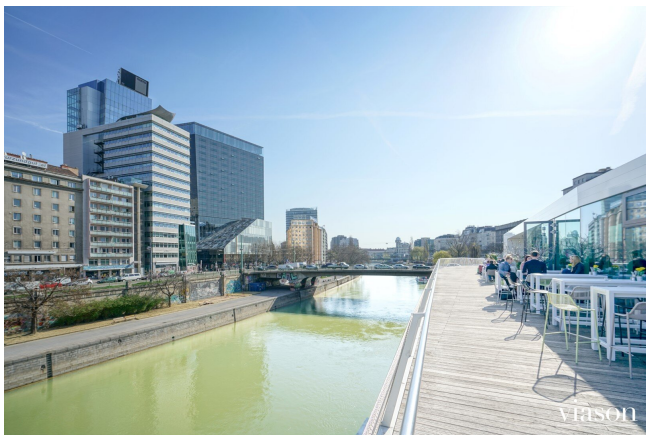
Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



Enjoy Augarten



Enjoy Donauinsel



## Zahlreiche Cafés in der Nähe



Enjoy Donaukanal



Spazieren, laufen etc. am Donaukanal...  
...und wie lautet Dein "Motto am Fluss"?



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

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN



Augarten



Apartment



Taborstraße

6. STOCK

Lessinggasse

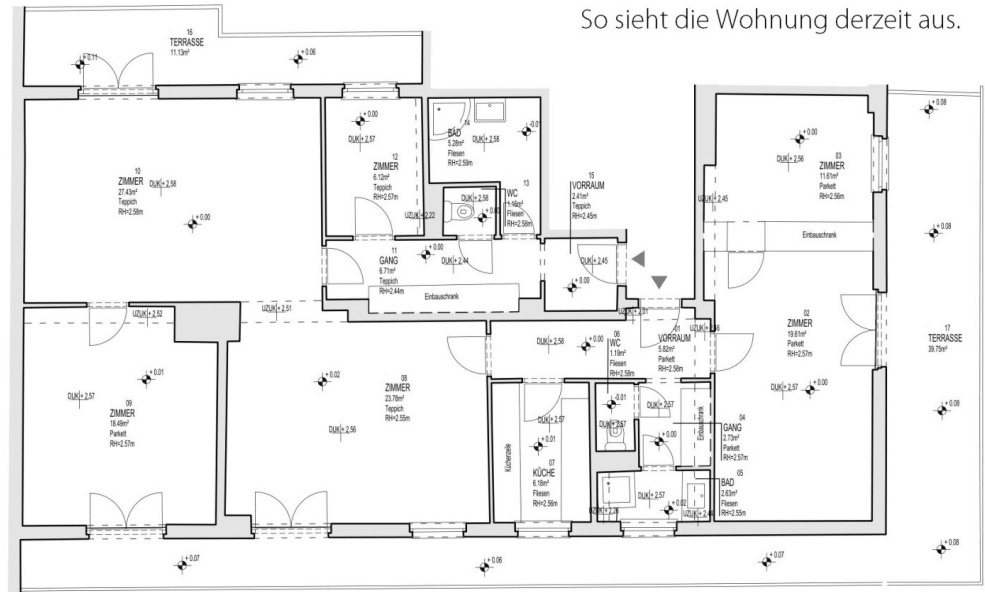
Innenhof



## BESTANDPLAN

So sieht die Wohnung derzeit aus.

RAUM-ID	BEZEICHNUNG	m <sup>2</sup>
01	VORRAUM	5.82
02	ZIMMER	19.61
03	ZIMMER	11.61
04	GANG	2.73
05	BAD	2.63
06	WC	1.19
07	KÜCHE	6.18
08	ZIMMER	23.78
09	ZIMMER	18.49
10	ZIMMER	27.43
11	GANG	6.71
12	ZIMMER	6.12
13	WC	1.16
14	BAD	5.28
15	VORRAUM	2.41
<b>SUMME</b>		<b>141.15</b>
<b>SONSTIGE FLÄCHEN</b>		
16	TERRASSE	11.13
17	TERRASSE	39.75



## BESTANDPLAN

So sieht die Wohnung derzeit aus.



## VARIANTE A



Umsetzbarkeit bautechnisch, baurechtlich, statisch und zivilrechtlich **nicht geprüft**, keine Gewähr.

## VARIANTE B

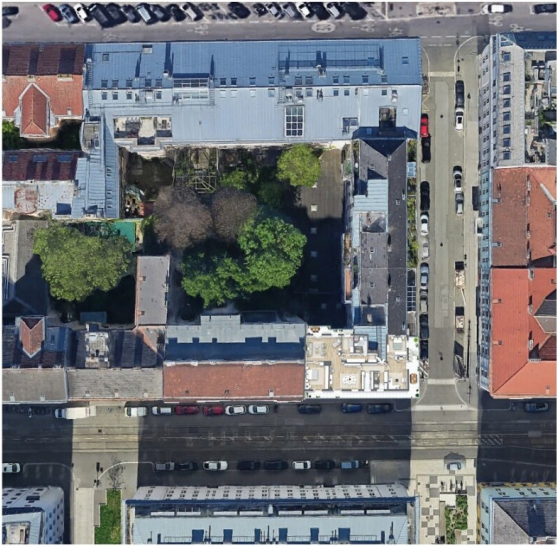


Umsetzbarkeit bautechnisch, baurechtlich, statisch und zivilrechtlich **nicht geprüft**, keine Gewähr.

## VARIANTE C



Umsetzbarkeit bautechnisch, baurechtlich, statisch und zivilrechtlich **nicht geprüft**, keine Gewähr.

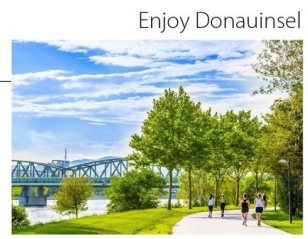
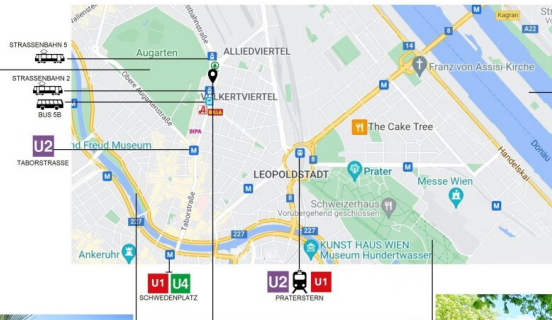


Lessinggasse

Taborstrasse



Enjoy Augarten



Enjoy Donauinsel



Enjoy Donaukanal



Apartment



Laufen & Rad fahren & spazieren im Prater



# 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

**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
- **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.*



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

## Objektbeschreibung

**EIGENTUMSWOHNUNG: TABORSTRASSE 75A | 1020 WIEN**

**DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSEN UMS ECK VOM AUGARTEN - NAHE U2  
TABORSTRASSE**

**NEUBAUWOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ IM BELIEBTEN 2. BEZIRK**

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

<https://player.vimeo.com/video/1169163476?badge=0&>

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

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>

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

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

Diese **großzügige**, modernisierungsbedürftige 6-Zimmer-**Dachgeschosswohnung** in der Taborstraße 75a, 1020 Wien besticht durch ihre außergewöhnliche Lage direkt an der Ecke zur Lessinggasse und bietet enormes Potenzial für eine individuelle Neugestaltung.

Ein besonderes **Highlight** sind die **Außenflächen** (ca. **50,88 m<sup>2</sup>**): Während die Terrassen zur Taborstraße und Lessinggasse nach Nord-Osten ausgerichtet sind, lädt die zweite, **hofseitige** Terrasse mit West-Ausrichtung zu ruhigen Abendstunden im Freien ein.

Die 6-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. **141,15 m<sup>2</sup>** mit zwei Vorräumen, die den Zugang zu den weitläufigen Räumlichkeiten sowie zu zwei großen Wohnzimmern ermöglichen.

Die **Küche** ist mit einer gebrauchten Küchenzeile samt gebrauchten Küchengeräten sowie einem praktischen Gasanschluss ausgestattet. Für sanitären Komfort sorgen **zwei Badezimmer**, von denen eines bereits erneuert wurde und über eine Dusche, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Das zweite Badezimmer ist ebenfalls mit Dusche und Waschbecken ausgestattet. **Zwei separate WCs** ergänzen das Raumangebot.

Beheizt wird die Wohnung effizient über die **Fernwärme**. Dem neuen Eigentümer stehen zudem **zwei Kellerabteile** für zusätzlichen Stauraum sowie ein allgemeiner **Fahrradraum** im Haus zur Verfügung.

Durch die großzügige Raumaufteilung und die vielfältigen Belichtungssituationen bietet dieses Objekt die ideale Basis, um Wohnträume beim Augarten zu verwirklichen.

Formularende

## Ausstattung & Highlights

- **WESTTERRASSE** in den **Innenhof**
- **NORD-OSTTERRASSE** zur Lessinggasse und Taborstraße
- **AUGARTEN** ums ECK
- U2 Taborstraße fußläufig (ca. 7 Gehminuten)
- Nahe **PRATER**
- Nahe **KARMEILTERMARKT**
- Mit dem Fahrrad zur **DONAUINSEL**
- Mit dem Fahrrad den **DONAUKANAL** schnell erreicht
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** und **LOKALE** fußläufig
- Die Wohnung bietet viel **POTENZIAL** zur individuellen Umgestaltung – eine **GRUNDRISS-VARIANTE** (unverbindlich, keine Gewähr) ist in den 3D-Darstellungen ersichtlich (separate Küche, 1 Zimmer separat mit zusätzlichem Fenster (Umsetzbarkeit bautechnisch, baurechtlich, zivilrechtlich und statisch nicht geprüft))

## **Lage & Infrastruktur**

- U2 Taborstraße ca. 7 Gehminuten
- Straßenbahn 2 (Taborstraße/Heinestraße) ca. 1 Gehminute
- Straßenbahn 5 (Am Tabor) ca. 2 Gehminuten
- Mit Bus 5B (Taborstraße/Heinestraße) in 4 Stationen zum Praterstern U1 und S-Bahnen.

## **Einkauf & Nahversorgung**

- BILLA in ca. 2 Gehminuten (Taborstraße/Ecke Heinestraße)
- SPAR in ca. 2 Gehminuten (Am Tabor)
- Apotheke in ca. 2 Gehminuten (Taborstraße)
- DER MANN ca. 3 Gehminuten (Am Tabor)
- Zahlreiche Lokale liegen in unmittelbarer Nähe wie zum Beispiel im Augarten, in der Taborstraße, am Donaukanal oder am Karmelitermarkt

## Erholung & Freizeit

- **AUGARTEN** liegt gleich ums Eck (ca. 3 Gehminuten – Castellezgasse)
- **PRATER** mit dem Fahrrad in ca. 5 Fahrradminuten
- **DONAUINSEL** mit dem Fahrrad in ca. 10 Fahrradminuten

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Taborstraße 75a | 1020 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ:** EUR 799.900,-
- **AUTOABSTELLPLATZ / GARAGENPLATZ:** Ja – Nr. 9 im Haus – der Zugang zur Garage ist über die Lessinggasse, ein direkter Zugang im Haus ist nicht möglich. Derzeit ist der Garagenstellplatz für EUR **80,-** / Monat vermietet, Kündigungsfrist 1 Monat
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **141,15** m<sup>2</sup>
- **TERRASSEN:** ca. **50,88** m<sup>2</sup>

- **GESCHOSS:** 6. Stock (DG)
- **AUSRICHTUNG:** Innenhof West-Ausrichtung, straßenseitig Ost-Ausrichtung
- **NEUBAU:** Ja - Baujahr ca. 1965. Gefördert errichtet – Wohnbau-Wiederaufbaufonds.
- **ZIMMER:** 6
- **LIFT:** Ja - nicht barrierefrei - es sind ca. 9 Stufen zum Lift
- **BARRIEREFREI:** Nein – vom Eingang zum Lift sind es **9 Stufen zum Liftniveau**
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Sanierungsbedürftige Wohnung
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Küche mit Gasherd, Abwasch, Kühlschrank und **kaputter** Geschirrspüler
- **BADEZIMMER:** Ja – 2 Badezimmer. 1 Badezimmer wurde erneuert und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, einen Waschmaschinenanschluss. 2 Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein Waschbecken
- **SEPARATES WC:** Ja – 2 separate WC's
- **ABSTELLRAUM:** Nein
- **VORRÄUME:** Ja - 2
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im erneuerten Badezimmer
- **BÖDEN:** Parkettboden, Teppich, Fliesen

- **KLIMAANLAGE:** Nein
  
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
  
- **MÖBLIERUNG:** Die Wohnung wird **inklusive** der auf den Fotos und dem VIDEO zu sehenden Möbel verkauft, vorbehaltlich der Entfernung einiger Möbelstücke, Bilder und persönlicher Gegenstände durch die Verkäuferin **bis zur Übergabe** der Wohnung an den Käufer/die Käuferin.
  
- **HEIZUNG:** Fernwärme
  
- **FENSTER:** Teilweise 2-fach-verglaste Kunststofffenster- und Kunststofftüre sowie teilweise 3-fach-verglaste Kunststofffenster und Kunststofftüren. Die alten Holzfenster- und Holztüren wurden bereits Ende April über die Hausverwaltung getauscht.
  
- **BESCHATTUNG:** Teilweise
  
- **WASSERENTNAHMESTELLE TERRASSE OST:** Ja
  
- **RAUMHÖHE:** Ca. **2,56** m
  
- **THEWOSANSANIERUNG:** Nein
  
- **E-BEFUND:** Ja, vorhanden
  
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
  
- **PAKETEMPfangsBOX IM EG:** Ja
  
- **EINLAGERUNGSRÄUME IM KELLER ZUR NUTZUNG:** Ja – 2 Kellerabteile à ca. 2 m<sup>2</sup>

- **FAHRRADABSTELLPLATZ:** Ja – im EG
- **ALLGEMEINE WASCHKÜCHE IM KELLER:** Ja
- **HWB:** 90 kWh/m<sup>2</sup>a; **fGEE:** 2,23
- **KLASSE:** C / D

## **KAUFPREIS & NEBENKOSTEN**

- **KAUFPREIS WOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ:** EUR 799.900,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (zzgl. Notarkosten, inkl. Treuhandabwicklung, inkl. ev. Pfandrechtskosten) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. ca. € 150,- zzgl. 20 % USt. /je nach Unterlagenumfang) Kaufvertragserrichter & Treuhänder: Rechtsanwalt Herr Mag. Dominik Malicki, LL.M., Schwindgasse 6, 1040 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.

## MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG INKL. GARAGENPLATZ STAND 01.2026

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 219,72** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 154,63** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 21,97** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 396,32** pro Monat

## HEIZKOSTEN DERZEIT

- **HEIZKOSTEN:** ca. **EUR 109,08** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. **EUR 21,82** pro Monat

- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 130,90 pro Monat**

**ZZGL. STROMKOSTEN WOHNUNG:** je nach Verbrauch

**RÜCKLAGENSTAND PER 31.12.2025:** ca. EUR 101.705,-

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <100m  
Apotheke <200m  
Klinik <300m  
Krankenhaus <950m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.075m  
Höhere Schule <700m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <1.725m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <800m  
Polizei <675m

**Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <475m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap