

Wohnen über den Dächern Wiens – Ihr Dachterrassen-Maisonettentraum in 1210 Wien



Objektnummer: 1027

Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	81,09 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	D 116,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	499.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Friedrich Kutschi

TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H
Tuchlauben 7A
1010 Wien

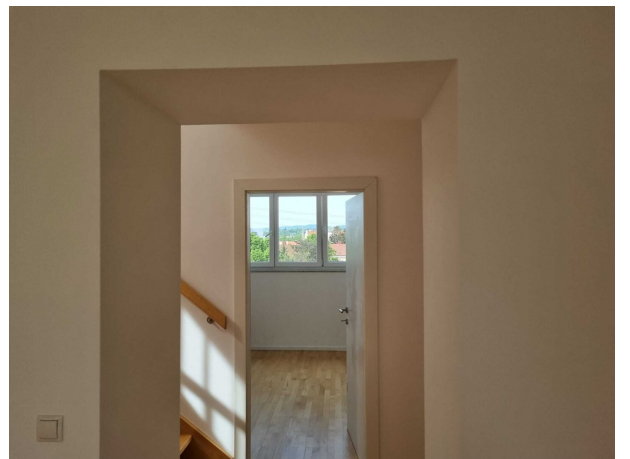
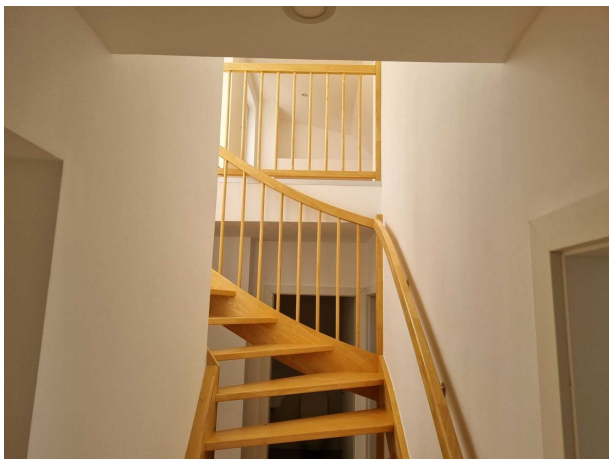
T +43 664 192 16 49

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

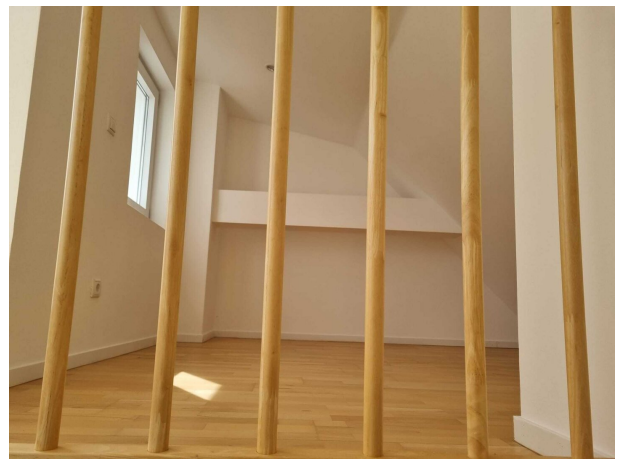
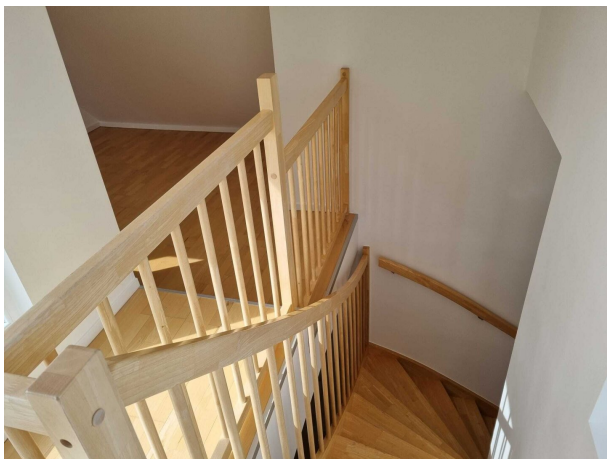


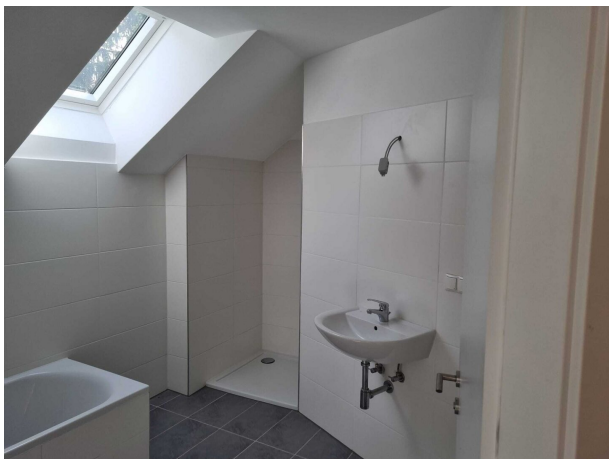


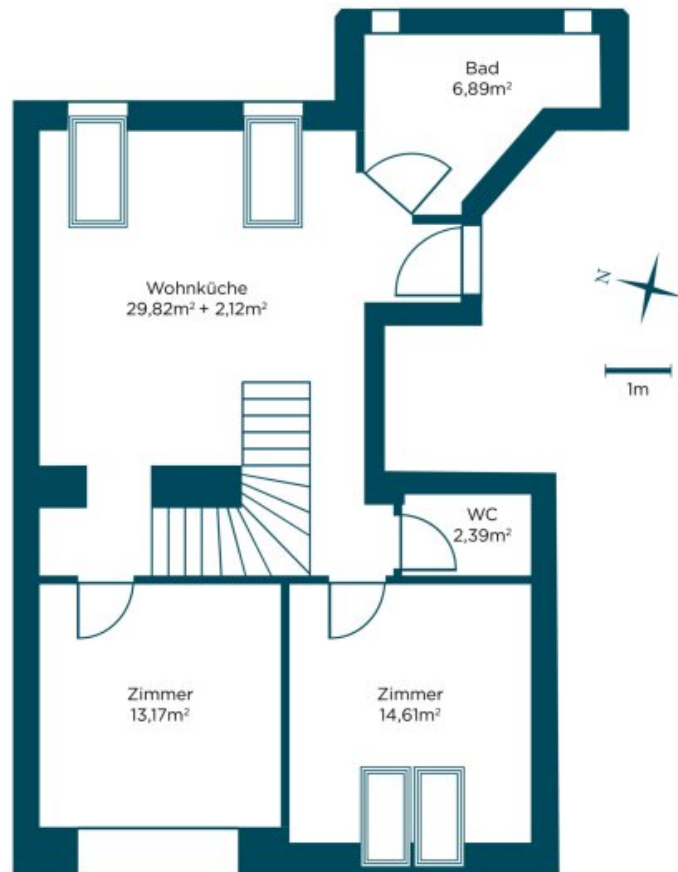




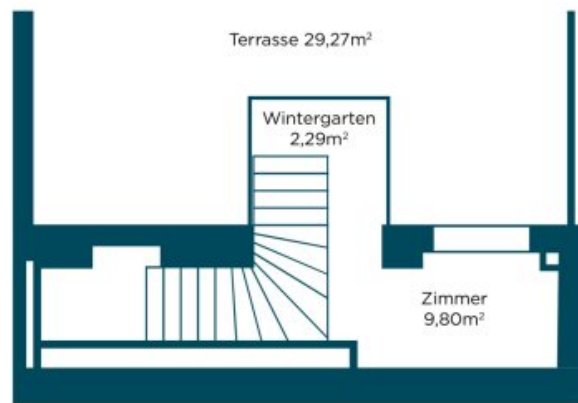




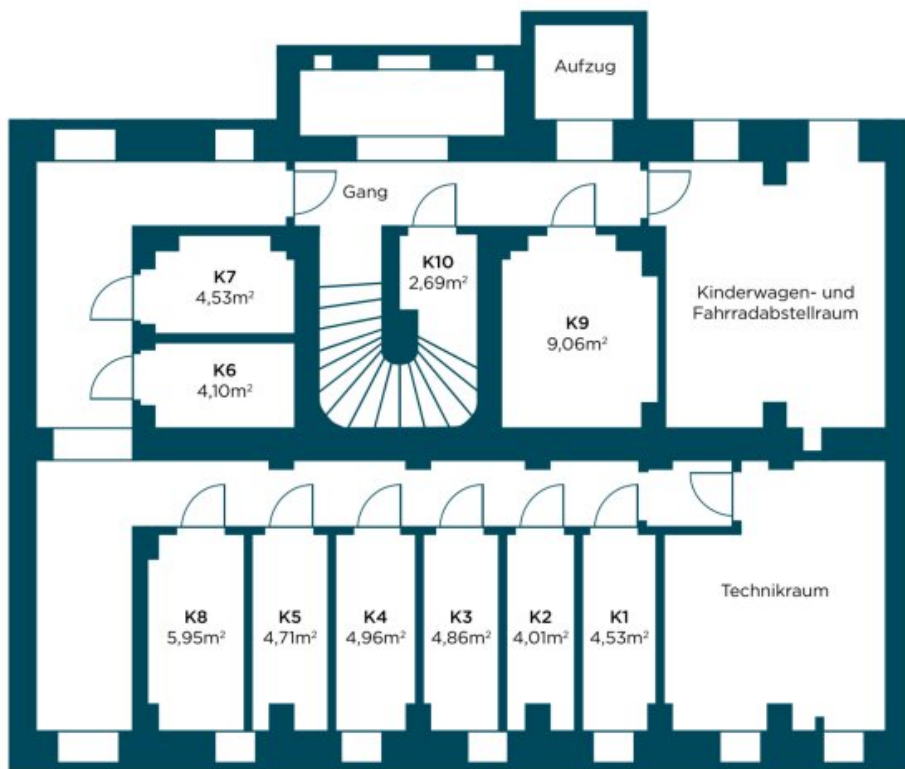




1. DG
Top 9 / 81,09m²



Top 9 - 2. DG



Keller



Wolfgang Fesl
Teamleiter
Wohnwertspezialist

Musterhauspark
Weblinger Gürtel 33
8054 Graz

Mobil +43 (0)676 911 69 79
wolfgang.fesl@realfinanz.at



Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Marktspiegel Stand 04.2026

Modellrechnung - EUR 100.000,00 Kreditauszahlungsbetrag



Zinssatz

variabel ab 2,85 %

Effektivzinssatz 3,06 %

Fixzinssatz 5 - 40 Jahre ab 2,85 %

Effektivzinssatz 3,06 %

„Zukunftsfitt-Mischkredit“

50 % fix, 50 % variabel

Lebensphasenrate

Bankgarantie pauschal ab EUR 450,-

Laufzeit 35 Jahre

EUR 406,- mtl. Rate

Gesamtkreditbelastung EUR 170.575,-

EUR 406,- mtl. Fixzinsrate

Gesamtkreditbelastung EUR 170.575,-

EUR 406,- mtl. Rate

ab EUR 299,- mtl.

- ✓ **Zinsaufschläge ab 0,73 %**
- ✓ **Laufzeiten bis 40 Jahre**
- ✓ **Finanzierungen ohne Endalter**



Bedarfsanalyse

Kein Finanzierungsprojekt ist wie das andere. In einem ausführlichen Beratungsgespräch gehen wir auf Ihre persönliche Situation ein.



Marktvergleich

Durch die Kooperation mit rund 80 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland finden wir den perfekten Partner für Sie und Ihr Vorhaben.



Abwicklung

Wir sind der Profi an Ihrer Seite und übernehmen den Gesamtprozess für Sie. Von der Antragserstellung, der Verhandlung mit den Instituten, dem Angebotsvergleich bis zum Auszahlungsmanagement.

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage. Um eine verbindliche Zusage zu erlangen, muss eine bankübliche Liegenschafts- und Bonitätsbewertung erfolgen. Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypotheken im Grundbuch sind bereits in den angegebenen Raten enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehlern.

Objektbeschreibung

Manche Häuser erzählen Geschichten – dieses ist eines davon!

In der Lebnergasse 10 im 21. Bezirk steht ein liebevoll sanierter Stilaltbau mit insgesamt 10 Wohnungen, der den Charme vergangener Zeiten mit den Ansprüchen modernen Wohnens verbindet.

Hohe Räume, klassische Proportionen und die besondere Atmosphäre eines Altbaus schaffen ein Wohngefühl, das in Neubauten kaum zu finden ist.

Gleichzeitig sorgt die umfassende Sanierung dafür, dass Komfort und Funktionalität heutigen Standards entsprechen. Ein moderner Panoramalift ergänzt das Haus und bietet zusätzlichen Komfort – verbunden mit einem beeindruckenden Blick auf den Kahlenberg, der das Wohnerlebnis auf besondere Weise abrundet.

Was diesen Standort jedoch besonders macht, liegt nur wenige Minuten entfernt: die Donau und die Donauinsel.

Ob ein Spaziergang nach einem langen Arbeitstag, sportliche Aktivitäten am Wasser oder einfach ein Moment Ruhe im Grünen – die Nähe zur Natur verleiht dieser Liegenschaft eine Lebensqualität, die in Wien zunehmend gefragt ist.

Auch aus Anlegersicht überzeugt dieses Objekt: Die Wohnungen sind frei vermietbar und unterliegen nicht dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Dadurch ergeben sich attraktive Möglichkeiten in der Mietzinsgestaltung sowie langfristig interessante Perspektiven für Investoren.

Die Eckdaten im Überblick:

- sanierter Stilaltbau mit 10 Wohneinheiten

- Kombination aus historischem Charakter und moderner Ausstattung
- Panoramalift
- frei vermietbar (nicht im MRG) – ideal für Investoren
- Donaunähe mit hohem Freizeit- und Erholungswert

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
 Apotheke <500m
 Klinik <1.500m
 Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <1.500m
 Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
 Bank <1.000m
 Post <1.000m
 Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
 U-Bahn <1.500m
 Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap