Wunderschön sanierter Altbau nahe Innenstadt | PROVISIONSFREI!



Objektnummer: 7398/2026013

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1901
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,03 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 143,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,15
Kaufpreis:	579.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.420,22 €
Betriebskosten:	142,77 €
USt.:	14,28 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei für Käufer

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien


Unverbindliche KI-Visualisierung · Küche nicht im Lieferumfang


Unverbindliche KI-Visualisierung · Einrichtungsvorschlag


Unverbindliche KI-Visualisierung · Produktdetails schematisch


Unverbindliche KI-Visualisierung - Einrichtungsvorschlag










Balkon
Wohnküche
Schlafzimmer
Vorraum
Abst.
Bad
WC
Zimmer 1
Zimmer 2

Objektbeschreibung

Eichen-Fischgrät, hohe Räume und warmes Licht entlang der Decken: Im Fasanviertel entsteht ein Zuhause, das den Charakter eines Wiener Gründerzeithauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Die ruhige Hoflage, hohe weiße Kassettentüren und das Zusammenspiel aus Eiche, hellen Oberflächen und Messingakzenten prägen das geplante Wohngefühl.

Die Wohnung liegt im **zweiten Obergeschoss eines Hauses aus dem Jahr 1901** und wird umfassend generalsaniert. Auf **ca. 78,03 m² Wohnnutzfläche** entsteht ein provisionsfreier Erstbezug mit einer offenen Wohnküche und drei separat begehbaren Zimmern. Die Fertigstellung ist im **vierten Quartal 2026** vorgesehen.

Gemeinsam wohnen, eigene Räume genießen

Die rund 26 m² große Wohnküche bildet den Mittelpunkt des Zuhauses. Hier finden Kochen, Essen und Wohnen zusammen: ein offener Raum für gemeinsame Abende am Esstisch und eine gemütliche Sofazone.

Das Schlafzimmer mit ca. 14,37 m² wird durch zwei weitere Zimmer mit ca. 8,57 m² und 9,44 m² ergänzt. Ob Homeoffice, Kinderzimmer oder Raum für Gäste: Die getrennte Begehbarkeit erlaubt unterschiedliche Nutzungen, ohne Durchgangszimmer. Ein Abstellraum, das separate WC und ein Kellerabteil mit ca. 3 m² ergänzen die Wohnung praktisch.

Wiener Altbaucharakter, bis ins Detail abgestimmt

Echtholzparkett von **Weitzer im klassischen Fischgrät** bringt mit seiner ruhigen Eichen-Sortierung und gebürsteten Oberfläche Wärme in die Räume. Hohe Dana-Kassettentüren im Alt-Wien-Stil, Messingbeschläge und profilierte weiße Sockelleisten greifen den Charakter des Hauses auf.

Dimmbare, warmweiße Lichtvouten in der Wohnküche und allen drei Zimmern schaffen eine angenehme Abendstimmung. Die wassergeführte Fußbodenheizung ermöglicht freie Wandflächen in den Wohnräumen. Bodenaufbau, Elektroinstallation sowie Wasser- und Abwasserleitungen innerhalb der Wohnung werden im Zuge der Generalsanierung erneuert.

Sechs neue **Internorm KF 410 home pure Fenster mit Dreifachverglasung** sind bereits beauftragt. Ihr Austausch ist im Kaufpreis enthalten und vor Übergabe vorgesehen.

Ein Bad mit feinen Kontrasten

Feinsteinzeug von ABK aus der Serie Sensi Signoria Calacatta Vena Oro im Format 60 × 120 cm prägt Bad und WC: glänzende Lux-Oberflächen an den Wänden und matte Natural-Fliesen

mit Rutschhemmung R10 am Boden. Gebürstet goldene Armaturen und ein schwebender Burgbad Lin20 Waschplatz in Nussbaum Dekor Samt mit zwei Auszügen und Griffmulden ergänzen die warme Marmoroptik.

Die bodenebene Walk-in-Dusche mit Klarglas, **GROHE Grohtherm SmartControl und Rainshower 310** verbindet klare Gestaltung mit komfortabler Bedienung. Eine beleuchtete Nische setzt einen dezenten Akzent. Weißes Keramikbecken, stehende GROHE Atrio und der beleuchtete **Geberit ONE Spiegelschrank in Aufputzausführung** ergänzen den Waschplatz. Ein goldfarbener Handtuchwärmer rundet die Ausstattung ab. Das WC mit eigenem Handwaschbecken befindet sich in einem separaten Raum.

Ihre Küche, Ihr Stil

Wasser-, Abwasser- und Elektroanschlüsse werden für die Küche vorbereitet. Fronten, Arbeitsplatte und Geräte können Sie passend zu Ihrem persönlichen Wohnstil auswählen. Küchenmöbel und Küchengeräte sind nicht im Kaufpreis enthalten; die dargestellte Küche dient als Einrichtungsvorschlag.

Die Wohnung auf einen Blick

- Ca. 78,03 m² Wohnnutzfläche mit vier Zimmern
- Offene Wohnküche und drei separat begehbare Zimmer
- Zweites Obergeschoss, ruhige Hoflage, derzeit ohne Lift
- Erstbezug nach laufender Generalsanierung
- Fischgrätparkett, Fußbodenheizung und dimmbare Lichtvouten
- Walk-in-Dusche, separates WC, Abstellraum und Kellerabteil
- Neue Internorm-Fenster im Kaufpreis enthalten
- Fertigstellung voraussichtlich im vierten Quartal 2026

Haus und weitere Entwicklung

Ein Lift ist derzeit nicht vorhanden. Aufzugszubau und Mauerwerkstrockenlegung sind beschlossen. Die Beauftragung soll gemäß Beschluss vom September 2026 erst bei ausreichender Rücklage und ohne andere anstehende Erhaltungsarbeiten erfolgen. Ein fixer Umsetzungstermin steht nicht fest; endgültige Kosten und eine mögliche zusätzliche Belastung sind offen.

Ein im Einrichtungsvorschlag dargestellter Hofbalkon samt Zugang ist nicht vorhanden und nicht Bestandteil des Kaufpreises. Eine spätere Realisierung ist nicht zugesagt.

Kaufpreis: € 579.000,–

Provisionsfrei für Käufer.

Die monatliche Vorschreibung beträgt mit Stand 2026 insgesamt **€ 366,54**: € 142,77 Betriebskosten, € 14,28 Umsatzsteuer und € 209,49 Rücklage. Individuelle Energiekosten kommen hinzu. Wärme und Warmwasser werden über eine Gas-Brennwerttherme bereitgestellt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau **Mag. Cathrine Bondi de Antoni, LL.M.**, Rechtsanwältin, Rotenturmstraße 13, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar für Errichtung des Kaufvertrages, treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt **1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Für Rückfragen und zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Thomas Wagner** gerne unter **+43 676 9486865** oder **t.wagner@hoesch-immobilien.at** zur Verfügung.

Hinweise zu den Abbildungen

Die Innenraumbilder sind unverbindliche KI-Visualisierungen des geplanten Ausbaus. Küche, Küchengeräte und lose Möblierung sind Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten. Ausstattung, Farben und Raumwirkung können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich sind die vertraglich vereinbarten Unterlagen.

Zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten besteht ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap