

Augartennähe | Enjoy Donaukanal | Garagenplatz | Terrassentraum



Enjoy Donaukanal

Objektnummer: 1588

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Taborstraße 75A
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1965
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,15 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	765.000,00 €
Betriebskosten:	219,72 €
USt.:	21,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER



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

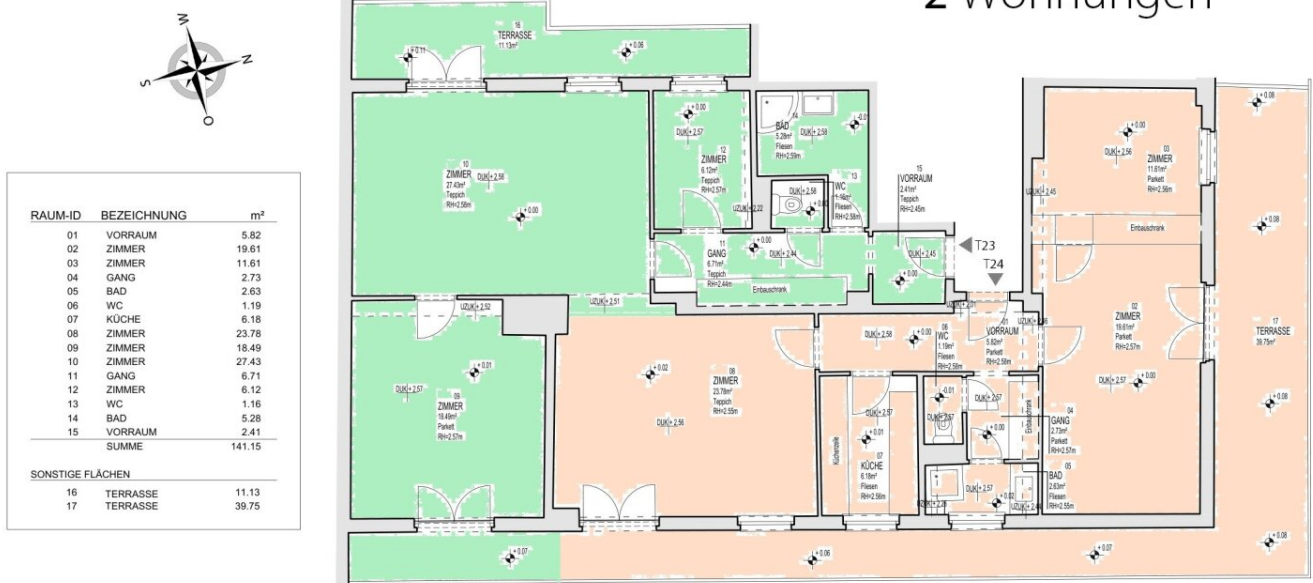
Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



2 Wohnungen



TOP 23 samt 1 Kellerabteil

TOP 24 samt 1 Kellerabteil und samt 1 Garagenplatz

Grundbuch + Nutzwertgutachten: **2** Wohnungen

2 Eingangstüren, Zähler & E-Sicherungskasten getrennt

2 Vorschreibungen. Garagenplatz Top 24 zugeordnet



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

VARIANTE B



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

VARIANTE C



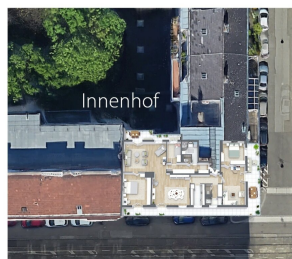
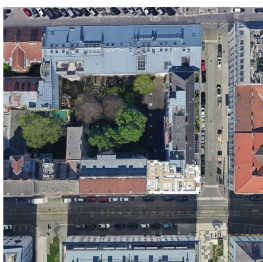
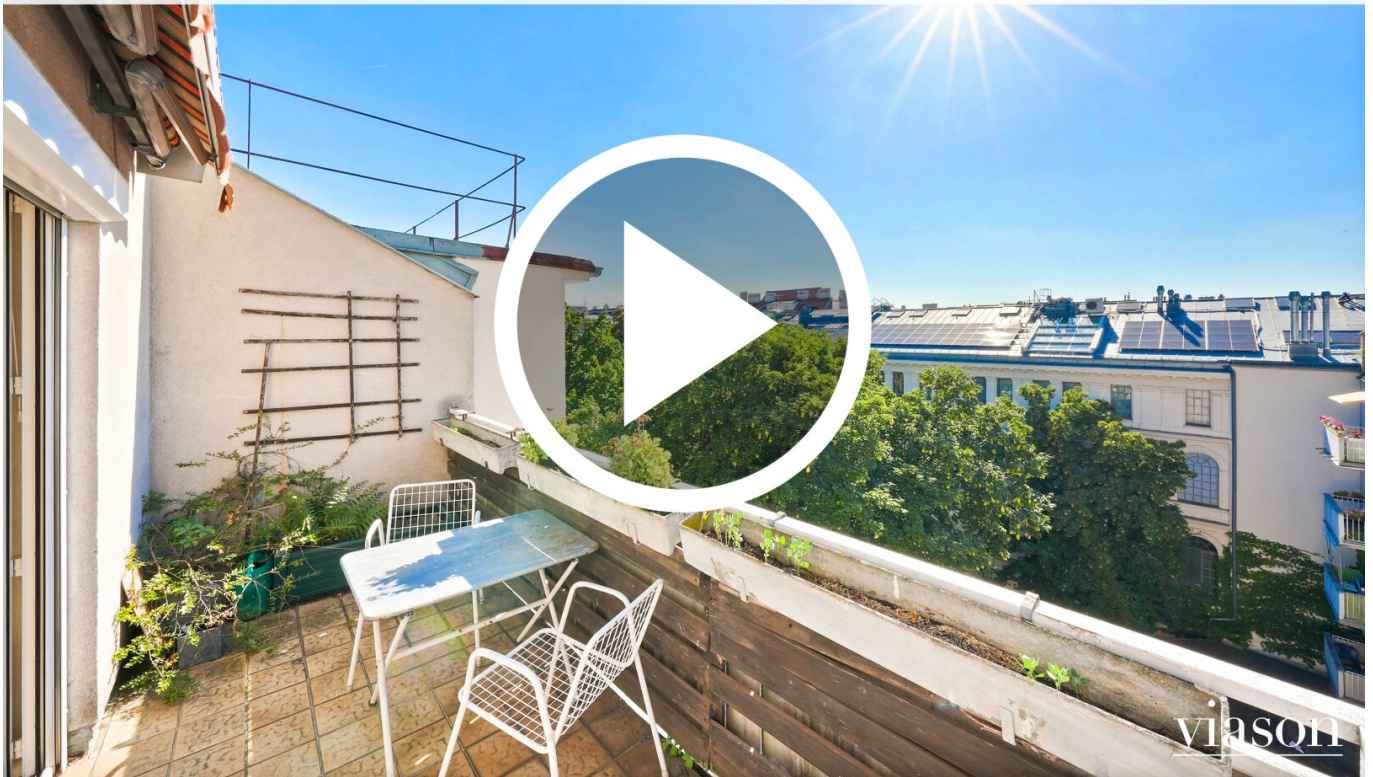
Umsetzbarkeit bautechnisch, baurechtlich, statisch und zivilrechtlich **nicht geprüft**, keine Gewähr.

NEU VARIANTE D



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

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



Taborstrasse

Lessinggasse



Enjoy Augarten



Enjoy Donauinsel



Enjoy Donaukanal



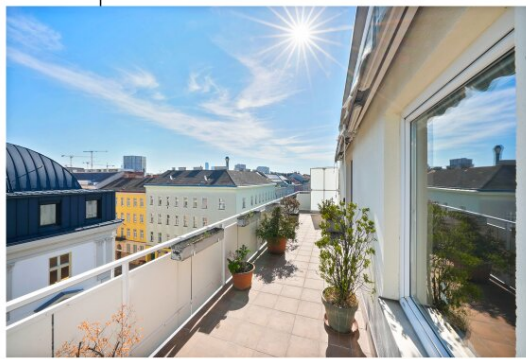
Apartment



Laufen & Rad fahren & spazieren im Prater



Augarten



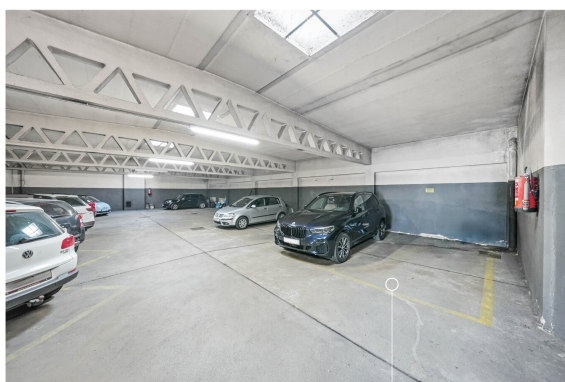
Apartment



Apartment

Garageneinfahrt in der Lessinggasse



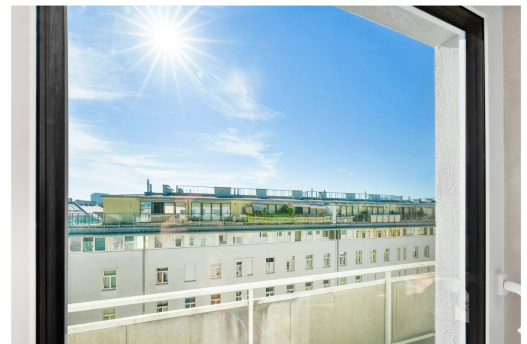
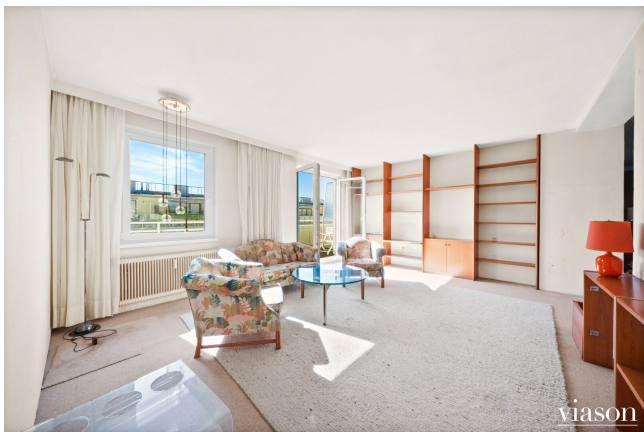


Garagenplatz Nr. 9





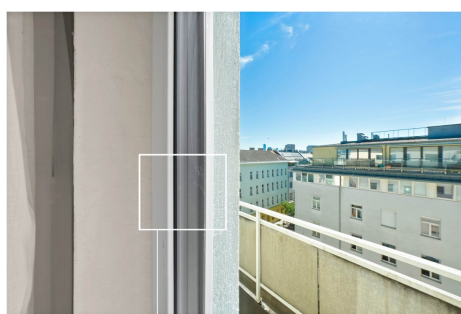
**Sicherheitstüre mit
Mehrfachverriegelung
+ zusätzlicher
Innenverriegelung**



3-Fach Verglasung - im **Mai 2026** wurden
neue Fenster & Terrassentüren auf der Seite der
Taborstraße eingebaut.



3-Fach Verglasung - im **Mai 2026** wurden neue Fenster & Terrassentüren auf der Seite der Taborstraße eingebaut.



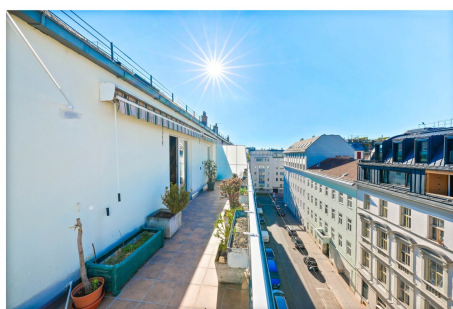
3-Fach Verglasung - im Mai 2026 wurden neue Fenster & Terrassentüren auf der Seite der Taborstraße eingebaut.











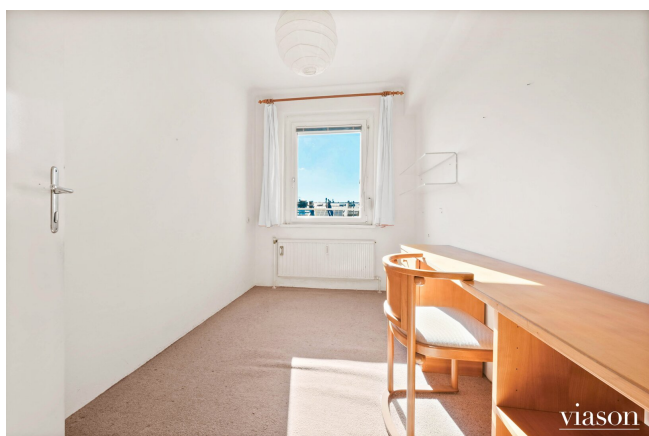
Dieses Foto wurde am **19.06.2026** um **17:45 Uhr** aufgenommen und zeigt, dass die Westsonne die Ostterrasse ("Lessinggassenseite") nun **ein zweites Mal** ausleuchtet (am Morgen + am NM/Abend) **PLUS** die ruhige Westterrasse in den Innenhof erstrahlt ebenso zeitgleich in gleisendem Sonnenlicht - **SONNE - SONNE - SONNE!**











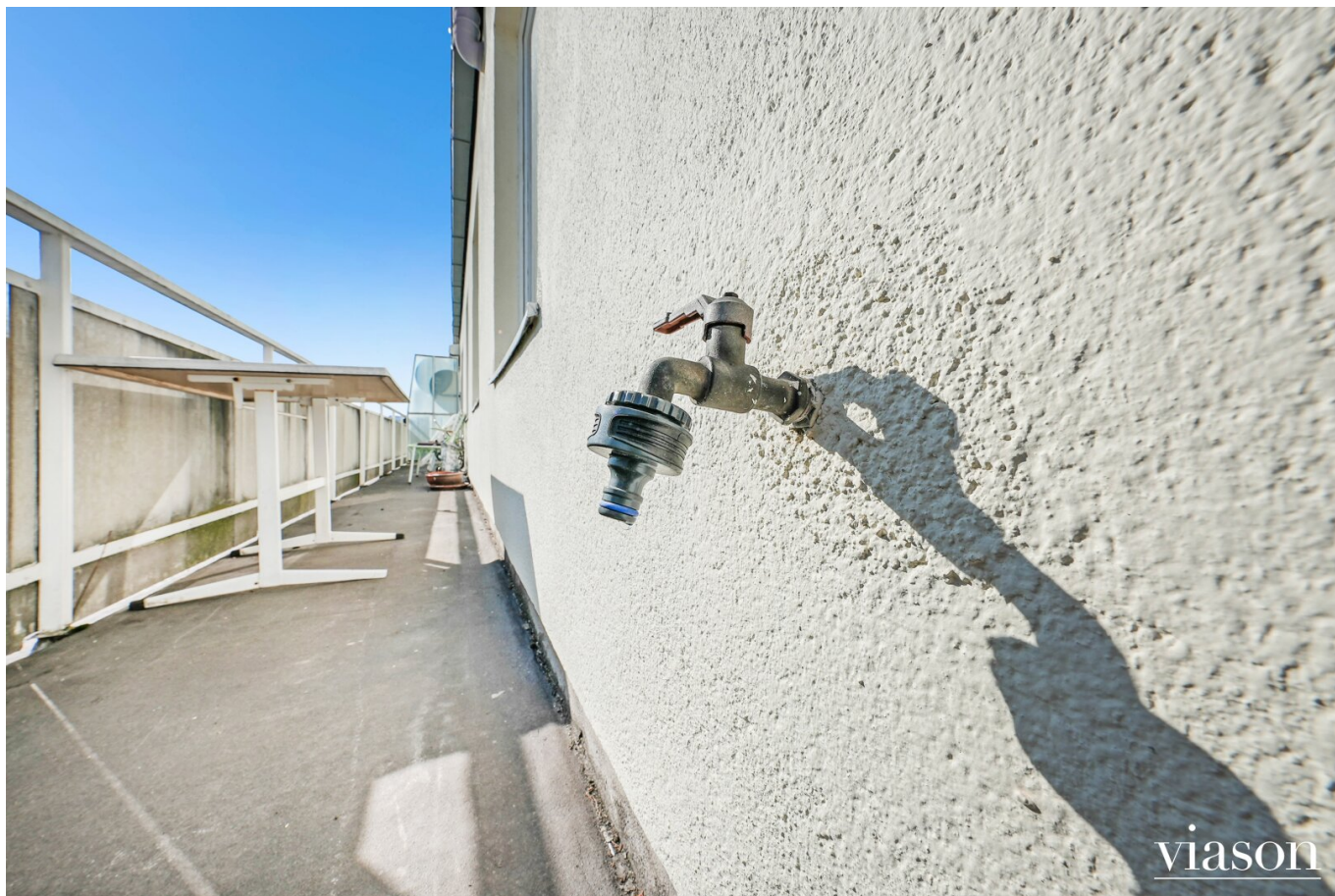


Fenster zum Innenhof: Kunststoff der Marke **Internorm**









2 Eingangstüren

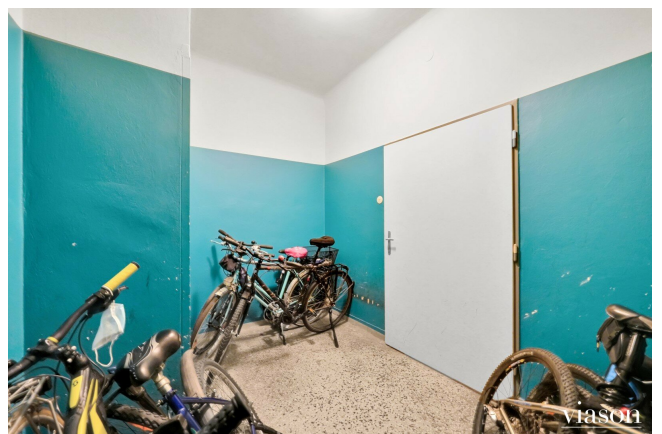


6 STOCK

viason



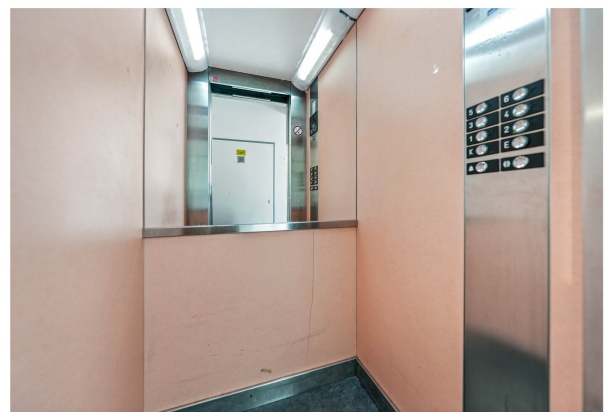
Stufen vor dem Lift im EG



viason



Waschküche



Lift



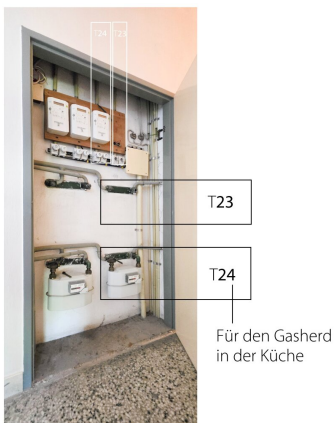
2 Post - Empfangsboxen



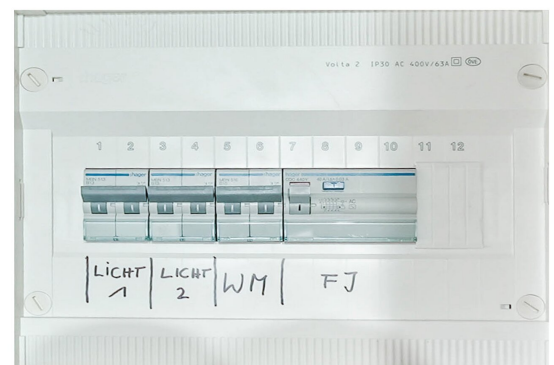
Kellerabteil 23 & 24



Dachboden



Zählerkasten am Gang



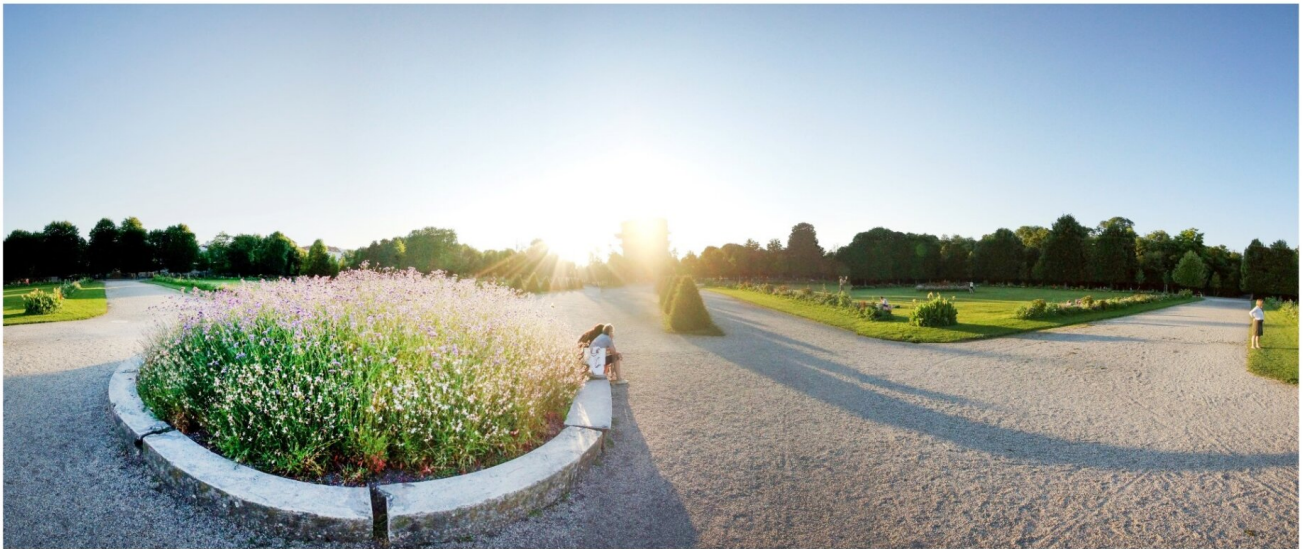
Jede der beiden Wohnungen weist einen Elektro Sicherungskasten auf



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



Enjoy Augarten



Enjoy Donauinsel



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



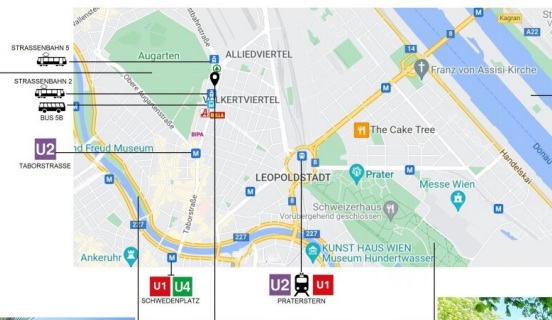
Augarten



Apartment



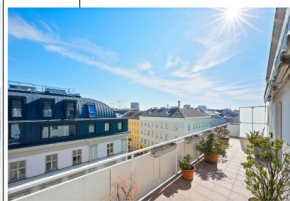
Enjoy Augarten



Enjoy Donauinsel



Enjoy Donaukanal



Apartment



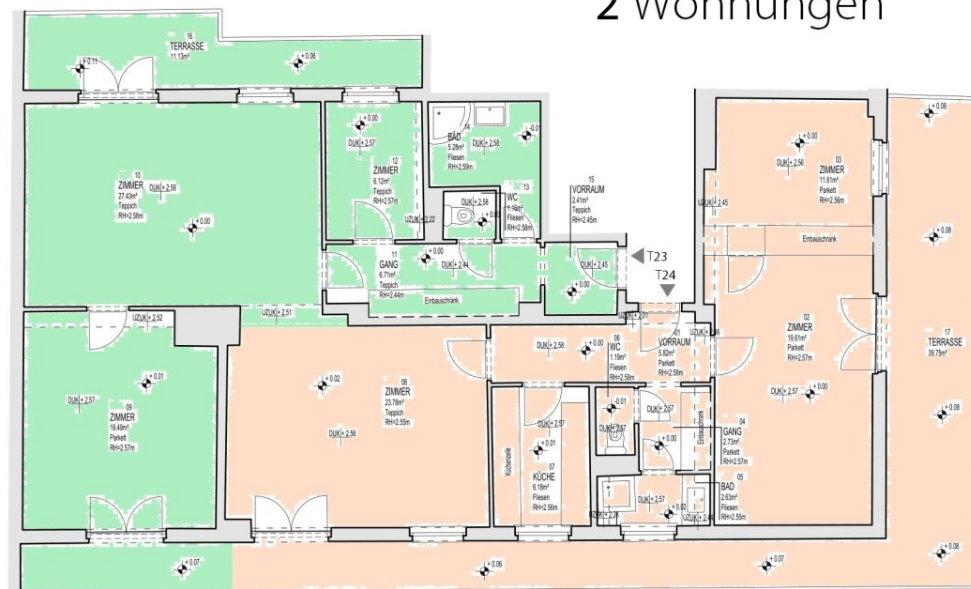
Laufen & Rad fahren & spazieren im Prater



2 Wohnungen



RAUM-ID	BEZEICHNUNG	m²
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
SUMME		141.15
SONSTIGE FLÄCHEN		
16	TERRASSE	11.13
17	TERRASSE	39.75



TOP 23 samt 1 Kellerabteil

TOP 24 samt 1 Kellerabteil und samt 1 Garagenplatz

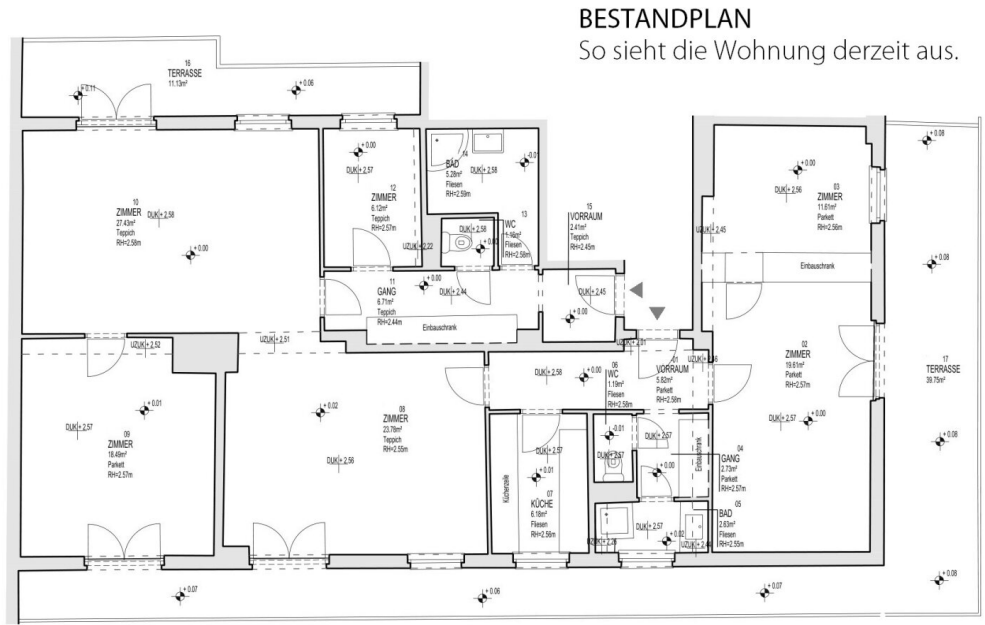
Grundbuch + Nutzwertgutachten: **2** Wohnungen

2 Eingangstüren, Zähler & E-Sicherungskasten getrennt

2 Vorschreibungen. Garagenplatz Top 24 zugeordnet



RAUM-ID	BEZEICHNUNG	m²
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
SUMME		141.15
SONSTIGE FLÄCHEN		
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

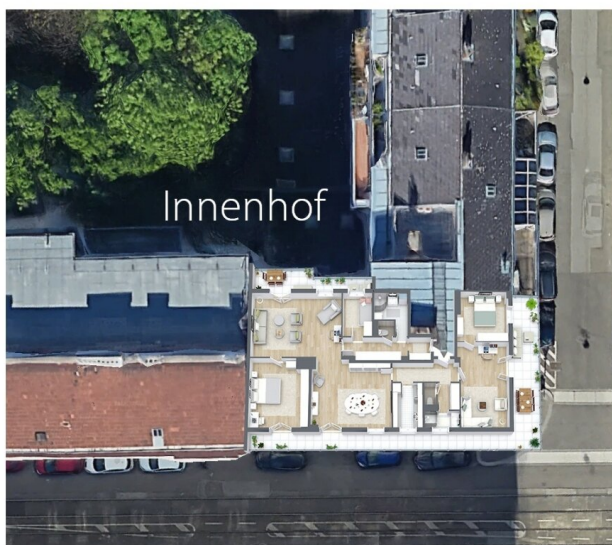
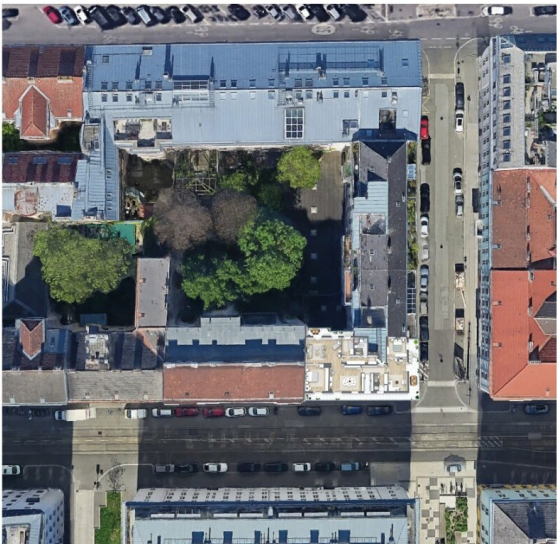


Umsetzbarkeit bautechnisch, baurechtlich, statisch und zivilrechtlich **nicht geprüft**, keine Gewähr.

NEU VARIANTE D



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



Lessinggasse

Taborstrasse



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



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



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

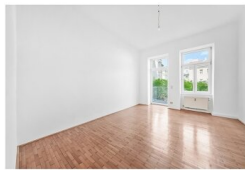


3D PLAN



Nr. 1

NEU! **Virtual Staging** von viamon immobilien.



Vorher



Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: TABORSTRASSE 75A | 1020 WIEN

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN? KEIN KOSTEN** für den **VERKÄUFER** bei Beauftragung **bis 14.07.2026** mit dem Verkauf Ihrer Immobilie!

Alle Infos zum Immobilienverkauf:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

NEUES VIDEO (am 19.06.2026 aufgenommen) - dieses zeigt die Wohnung am Vormittag (ca. 09:00 Uhr) und Nachmittag (ca. 17:30 Uhr) aufgenommen und somit die Lichtsituation in der Früh und am späten Nachmittag und weiters die Ende Mai 2026 neu eingebauten Fenster & Terrassentüren Richtung Taborstraße.

Die Innenhofterrasse ist herrlich ruhig!

Update 29.06.2026: eine neue unverbindliche **PLANVARIANTE D** wurde hinzugefügt (siehe unter Grundrisse).

VIDEO (am Ende des VIDEO sieht man auch die Garage):

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

Sonne - Sonne - Sonne & Garagenplatz & Augartennähe im sehr beliebten zweiten Bezirk? Bitteschön...hier sind Sie genau richtig!

DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSEN UMS ECK VOM AUGARTEN - NAHE U2

TABORSTRASSE

Da es sich um 2 Dachgeschoßwohnungen handelt (laut Grundbuch und Parifikat 2 Wohnungen), die als eine große Dachgeschoßwohnung genutzt wurde, könnten Sie eine der beiden DG Wohnungen in Zukunft separat verkaufen, falls Sie aus Platzgründen nur mehr eine DG Wohnung benötigen. Der Garagenplatz ist der TOP 24 zugeordnet. Jede Wohnung weist einen Elektro-Sicherungskasten auf.

NEUBAUWOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ IM SEHR BELIEBTEN 2. BEZIRK

Diese **großzügige**, teilweise 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, kreative Neugestaltung. Im Mai 2026 wurden auf der Seite der Taborstraße die Fenster und Terrassentüren durch neue Fenster und Türen getauscht mit einer **3-FACH Verglasung**. Die **Terrassentüre** zur Lessinggasse wurde im Herbst 2025 getauscht. Bei den Fenstern zum Innenhof handelt es sich um die Marke Internorm-Fenster.

Ein besonderes **Highlight** sind die **Außenflächen** (ca. **50,88 m²**): 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 m²** 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 sowie einem neuen Fenster mit 3 Fach Verglasung. **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.

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)

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>

Ausstattung & Highlights

- **WESTTERRASSE** in den ruhigen **Innenhof**

- **NORD-OSTTERRASSE** zur Lessinggasse und Taborstraße
- **FENSTER & TERRASSENTÜREN** in Richtung Taborstraße wurden im Mai 2026 komplett getauscht und somit erneuert mit einer 3-Fach Verglasung
- **AUGARTEN** "ums ECK"
- **U2** Taborstraße fußläufig (ca. 7 Gehminuten)
- Nahe **PRATER**
- Nahe **KARMELITERMARKT**
- 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 – 3 **GRUNDRISS-VARIANTEN** (unverbindlich, keine Gewähr) ist in den 3D-Darstellungen ersichtlich

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 Fahradminuten

- **DONAUINSEL** mit dem Fahrrad in ca. 10 Fahradminuten

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Taborstraße 75a I 1020 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG (EN) INKL. GARAGENSTELLPLATZ:** EUR 765.000,-
- **AUTOABSTELLPLATZ / GARAGENPLATZ:** Ja – Nr. 9 im Haus – der Zugang zur Garage ist über die Lessinggasse, ein direkter Zugang im Haus ist nicht möglich. Der Garagenplatz steht leer.
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **141,15** m²
- **TERRASSEN:** ca. **50,88** m²
- **GESCHOSS:** 6. Stock (DG)
- **AUSRICHTUNG:** Innenhof West-Ausrichtung, straßenseitig Ost-Ausrichtung. SONNE - SONNE - SONNE
- **NEUBAU:** Ja - Baujahr ca. 1965. Gefördert errichtet – Wohnbau-Wiederaufbaufonds.
- **ZIMMER:** 6

- **LIFT:** Ja
- **BARRIEREFREI:** Nein – vom Eingang zum Lift sind es **9 Stufen zum Liftniveau**
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Teilweise modernisierungsbedürftige Wohnung. Im Mai 2026 wurden auf der Seite der Taborstraße die Fenster & Terrassentüren durch neue Fenster und Türen getauscht mit 3-Fach Verglasung. Das zweite Badezimmer wurde modernisiert.
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Küche mit Gasherd, Abwasch, Kühlschrank und (nicht funktionstüchtigem) 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 und ein neues Fenster (Fenster - eingebaut Mai 2026 mit 3-Fach Verglasung)
- **SEPARATES WC:** Ja – 2 separate WC's
- **ABSTELLRAUM:** Nein
- **VORRÄUME:** Ja - 2
- **EINGANGSTÜREN:** 2 - da 2 Wohnungen
- **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 (Terrassentüren und Fenster zur Taborstraße im Mai 2026 getauscht = 3 Fach Verglasung). 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 m²
- **FAHRRADABSTELLPLATZ:** Ja – im EG

- **ALLGEMEINE WASCHKÜCHE IM KELLER:** Ja
- **HWB:** 90 kWh/m²a; **fGEE:** 2,23
- **KLASSE:** C / D

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ:** EUR 765.000,-
- **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.

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