Stilvoll wohnen oder klug investieren – hochwertiger Erstbezug mit Balkon im Innenhof!

Objektnummer: 299708

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,62 m²
Nutzfläche:	62,87 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	469.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

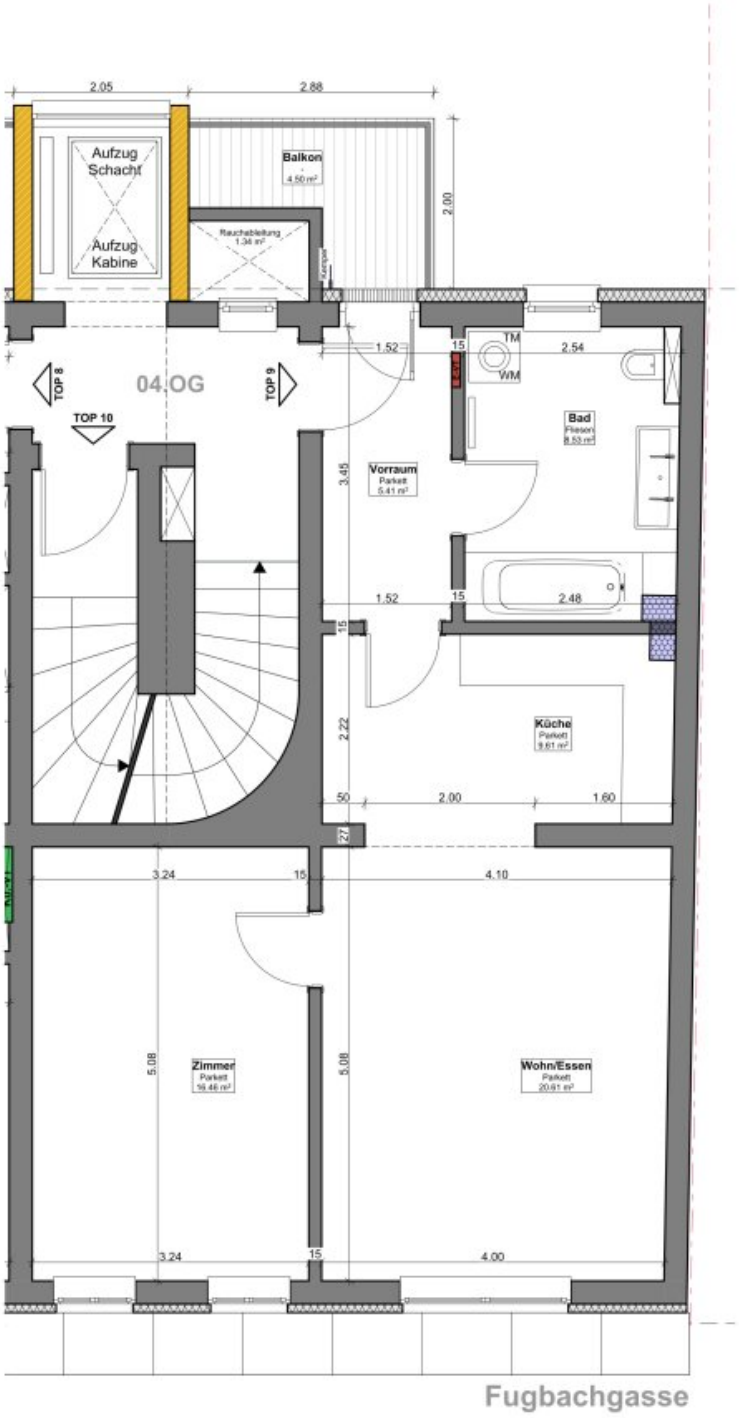
Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

KI-generierte Visualisierung –
Möblierung beispielhaft dargestellt.

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



TOP 9:

Vorraum	5.41 m²	04.OG
Küche	9.61 m²	
Bad	8.53 m²	
Wohn/Ess	20.61 m²	
Zimmer	16.46 m²	
Gesamt Wohnfl.	**60.62 m²**	
Balkon	4.50 m²	

PLAN

04.OG_TOP9
10.04.2026
Fugbachgasse 6
1020 - Wien

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen zwischen Tradition und Moderne

In unmittelbarer Nähe zur Heinestraße, zwischen Augarten und Praterstern entsteht ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das den Charme eines sorgfältig revitalisierten Altbaus mit moderner Architektur vereint. Das historische Gebäude wird umfassend saniert und durch drei elegante Neubaugeschosse ergänzt – für ein Wohnkonzept, das zeitlose Eleganz und höchsten Wohnkomfort verbindet.

Historischer Charme neu interpretiert

Die stilvolle Gründerzeitfassade wird behutsam saniert und bewahrt ihren unverwechselbaren Charakter. Gleichzeitig entstehen hochwertige Neubauflächen, die moderne Architektur harmonisch mit dem historischen Bestand verbinden. Ein repräsentativer Eingangsbereich sowie ein vollständig revitalisiertes Stiegenhaus sorgen für ein elegantes Wohnambiente.

Durchdachte Grundrisse & hochwertige Ausstattung

Die Wohnungen überzeugen durch intelligente Grundrisse, helle Wohnräume und eine hochwertige Ausstattung. Großzügige Freiflächen – Balkone, Terrassen oder Dachterrassen – schaffen zusätzlichen Wohnkomfort und laden zum Entspannen im Freien ein.

Ein Wohnprojekt für Menschen, die den Charakter klassischer Wiener Architektur schätzen und gleichzeitig Wert auf modernes Design, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauqualität legen.

AUSSTATTUNGS-HIGH-LIGHTS:

- Eiche-Landhausdielen (Fischgrät gegen Aufpreis möglich)
- Großformatiges Feinsteinzeug in modernen Designs
- Hochwertige Armaturen und Keramiken in Bad und WC
- Bodenebene, verflieste Duschen
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Beschattung im Innenhof
- Fußbodenheizung

- Fußbodenkühlung und Deckenkühlung für angenehme Temperaturen im Sommer
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Hochwertige Materialien und sorgfältige Verarbeitung bis ins Detail
- Terrassen/Balkone mit Boden aus Lärchenholz und Glasgeländer

Ein Wohnprojekt, das den einzigartigen Charakter eines klassischen Wiener Gründerzeithauses mit modernster Wohnqualität verbindet und damit höchsten Ansprüchen an Design, Komfort und Nachhaltigkeit gerecht wird.

Top 9: Ostwest ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung mit feiner Freiflächen im Innenhof.

Diese stilvolle Wohnung im 4. Obergeschoss des modernen Neubau-Teil überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und hochwertigem Wohnkomfort. Der rund **30 m² große Wohn- und Essbereich** mit elegant abgetrennter Kochnische bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine angenehme Atmosphäre zum Wohnen und Genießen. Das großzügige **Schlafzimmer mit rund 17 m²** bietet ausreichend Platz für Ihre persönliche Wohlfühloase. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vorraum, ein großzügiges **Tageslichtbadezimmer** mit Badewanne und WC sowie einen rund **4,5 m² großen, ostseitig in den ruhigen Innenhof ausgerichteten Balkon**, der direkt vom Vorraum aus begehbar ist und zum entspannten Start in den Tag einlädt.

Dank der attraktiven Lage, der hochwertigen Ausstattung und des durchdachten Grundrisses eignet sich diese Wohnung **sowohl zur Eigennutzung als auch hervorragend als wertbeständige Anlage** mit ausgezeichnetem Vermietungspotenzial.

Kaufpreis (netto für Anleger): **€ 469.000,- zzgl. 20% Ust.**

Kaufpreis (Endverbraucher): **€ 499.000,-**

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Betriebskosten inkl. Rücklagen (Prognose): ca. netto € 3/m².

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sich die Wohnungen derzeit im belagsfertigen Zustand befinden. Die in den Bildern dargestellten Bodenbeläge, Fliesen sowie weiteren Ausstattungsmaterialien wurden mittels KI visualisiert und dienen der unverbindlichen Veranschaulichung einer möglichen Ausführung.

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

www.schantl-ith.at

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap