# Exklusives Wohnen auf einer ganzen Etage – kernsanierter Stilaltbau mit zwei Balkonen und 6 Zimmer!




**Objektnummer: 299706**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien,Leopoldstadt |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 165,95 m² |
| **Nutzfläche:** | 173,41 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 51,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,09 |
| **Kaufpreis:** | 1.249.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien






KI-generiertes Bild – zeigt eine mögliche Einrichtung




KI-generiertes Bild – zeigt eine mögliche Einrichtung




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-generiertes Bild – zeigt eine mögliche Einrichtung


SCHANTL


SCHANTL
KI-generiertes Bild – zeigt eine mögliche Einrichtung




KI-generiertes Bild – zeigt eine mögliche Einrichtung




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-generiertes Bild


SCHANTL

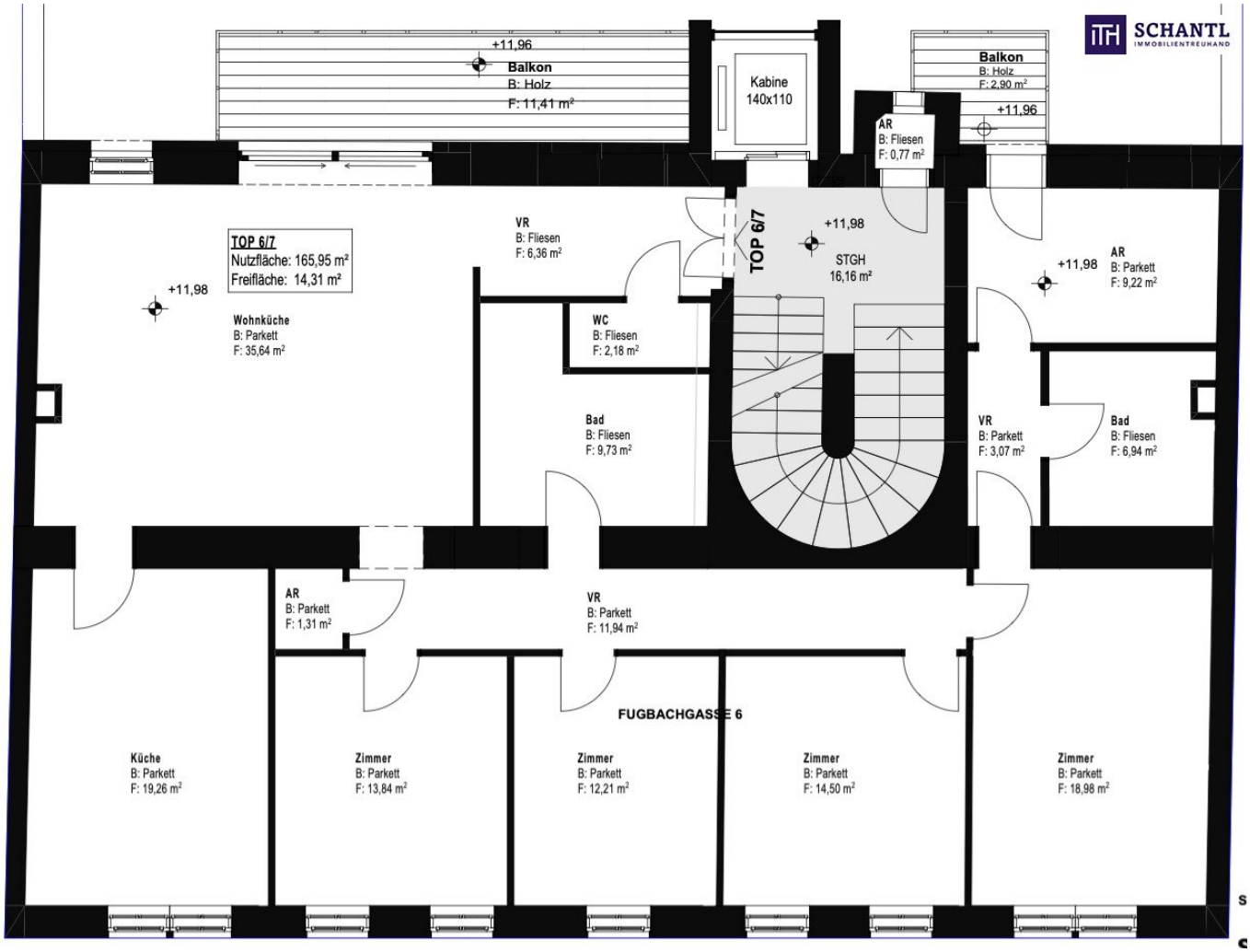

SCHANTL








SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
+11,96
Balkon
B: Holz
F: 11,41 m²
Kabine
140x110
Balkon
B: Holz
F: 2,90 m²
+11,96
AR
B: Fliesen
F: 0,77 m²
TOP 6/7
Nutzfläche: 165,95 m²
Freifläche: 14,31 m²
VR
B: Fliesen
F: 6,36 m²
TOP 6/7
+11,98
STGH
16,16 m²
+11,98
AR
B: Parkett
F: 9,22 m²
+11,98
Wohnküche
B: Parkett
F: 35,64 m²
WC
B: Fliesen
F: 2,18 m²
Bad
B: Fliesen
F: 9,73 m²
VR
B: Parkett
F: 3,07 m²
Bad
B: Fliesen
F: 6,94 m²
AR
B: Parkett
F: 1,31 m²
VR
B: Parkett
F: 11,94 m²
FUGBACHGASSE 6
Küche
B: Parkett
F: 19,26 m²
Zimmer
B: Parkett
F: 13,84 m²
Zimmer
B: Parkett
F: 12,21 m²
Zimmer
B: Parkett
F: 14,50 m²
Zimmer
B: Parkett
F: 18,98 m²

# 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 6/7: Ost-west ausgerichtete 6-Zimmer-Wohnung mit 2 Freiflächen und 166 m² Wohnfläche!**

Diese beeindruckende, kernsanierte Altbauwohnung im Erstbezug bietet auf rund 166 m² Wohnfläche ein außergewöhnliches Wohngefühl mit großzügigem Raumangebot und hochwertiger Ausstattung.

Das Herzstück der Wohnung bilden das ca. **36 m² große Wohnzimmer** sowie die elegant getrennte, **rund 20 m² große Küche** mit direktem Zugang zum rund 11,5 m² großen, ostseitigen **Innenhofbalkon**. Drei helle Kinderzimmer, das großzügige **Primary bedroom mit En-Suite-Badezimmer**, angeschlossenes Homeoffice bzw. Schrankraum und Zugang zum zweiten, ca. 3 m² großen Balkon bieten viel Platz für die ganze Familie.

Das Raumangebot umfasst **zwei stilvolle Badezimmer** mit Dusche und Badewanne, **drei WCs** sowie einen **praktischen Abstellraum**. Eine außergewöhnliche Stilaltbauwohnung, die historischen Charme mit modernem Wohnkomfort perfekt verbindet.

**Genießen Sie das Privileg, die gesamte Etage ganz für sich allein zu bewohnen.**

**Kaufpreis: EUR 1.249.000,-** (KP netto für Anleger: € 1.178.000,- zzgl 20% Ust.)

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