

**City Living mit Wiener Charme – gepflegte
2-Zimmer-Wohnung | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26267

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,08 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 144,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,15
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	109,83 €
USt.:	10,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien







 Matterport Property Report:

72 Vorgartenstraße

Gross Floor Area - Full Property 49,2 m² | Floor 1 49,2 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on

 **Matterport**



Objektbeschreibung

WIENER ALTBAU ZUM FAIREN FIXPREIS – GEPFLEGTE 2-ZIMMER-WOHNUNG IN DER BRIGITTENAU

Kompakt, gepflegt und sofort verfügbar: Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in der Vorgartenstraße verbindet **klassisches Wiener Wohngefühl mit einer gut nutzbaren Raumaufteilung und einer attraktiven urbanen Lage.**

Auf rund 41,08 m² Wohnfläche stehen zwei Zimmer, eine bereits modernisierte Küche sowie ein saniertes Badezimmer zur Verfügung. Die Wohnung präsentiert sich gepflegt und bietet damit eine solide Basis sowohl für den eigenen Wohnbedarf als auch für Käufer, die eine kompakte Wiener Stadtwohnung suchen.

Besonders attraktiv ist die neue Preispositionierung: Die Wohnung wird zu einem sehr fair kalkulierten Fixpreis von € 199.000,- angeboten. Damit besteht von Beginn an eine klare und transparente Preisgrundlage.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Kaufpreis: € 199.000,- – sehr fair kalkulierter Fixpreis**
- ca. 41,08 m² Wohnfläche
- **2 Zimmer**
- 2. Stock
- klassischer Wiener Altbau, Baujahr ca. 1900
- **modernisierte Küche**
- saniertes Badezimmer
- erneuerte Wohnungseingangstüre

- **vollständig gasfreie Wohnung**
- Beheizung über Infrarotheizungen
- **Stromleitungen bereits erneuert**
- Stromkosten inklusive Heizung laut Verkäufer derzeit ca. € 130,– monatlich
- originale Wiener Kastenfenster
- zusätzlicher Abstellraum am Gang mit ca. 1,3 m² – nicht parifiziert
- monatliche Vorschreibung derzeit € 167,23
- Rücklagenstand per 31.12.2025: € 109.569,63
- **sofort verfügbar**

DIE WOHNUNG – KOMPAKT, GEPFLEGT & GUT NUTZBAR

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines klassischen Wiener Altbaus und bietet auf rund 41,08 m² eine kompakte und gut nutzbare Raumstruktur.

Die beiden Zimmer lassen sich vielseitig gestalten und ermöglichen beispielsweise eine klassische Aufteilung in Wohn- und Schlafzimmer. Ebenso lässt sich – abhängig vom persönlichen Bedarf – ein kleiner Arbeitsbereich gut integrieren.

Großzügige Fensterflächen und die für einen Wiener Altbau typische Raumwirkung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und kann ohne umfangreiche grundlegende Arbeiten genutzt werden.

AUSSTATTUNG & TECHNIK – MODERNISIERT UND GASFREI

Mehrere wesentliche Bereiche der Wohnung wurden bereits modernisiert. Eine Küche ist vorhanden, das Badezimmer wurde saniert und auch die Wohnungseingangstüre wurde erneuert.

Ebenso wurden die Stromleitungen bereits vor einigen Jahren erneuert.

Die Wohnung ist vollständig gasfrei. Die Beheizung erfolgt ausschließlich über Infrarotheizungen. Dadurch ist innerhalb der Wohnung keine Gastherme erforderlich.

Nach Angaben des Verkäufers liegen die derzeitigen Stromkosten inklusive Heizung bei rund € 130,- pro Monat. Der tatsächliche Energieverbrauch und die daraus resultierenden Kosten hängen naturgemäß vom individuellen Nutzungs- und Heizverhalten ab.

ORIGINALE WIENER KASTENFENSTER – ALTBAUCHARAKTER ERHALTEN

Die Wohnung verfügt über originale Wiener Kastenfenster, die den typischen Charakter des Altbaus unterstreichen.

Nach Angaben des Eigentümers wurden die Fenster instand gesetzt und die Innenflügel zusätzlich abgedichtet. Die äußeren Fensterflügel wurden bewusst nicht vollständig versiegelt, um die für diese historische Fensterkonstruktion typische Luftzirkulation zu erhalten.

Eine zukünftige optische Überarbeitung beziehungsweise Lackierung der Fenster könnte das Erscheinungsbild zusätzlich aufwerten.

ZUSÄTZLICHE FLÄCHEN & PRAKTISCHE ERGÄNZUNGEN

Am Gang befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum mit einer Fläche von rund 1,3 m². Dieser wird laut Verkäufer bereits seit vielen Jahren gemeinsam mit der Wohnung genutzt.

Dieser Abstellraum ist jedoch nicht parifiziert und daher nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche.

Ein Kellerabteil sollte laut Verkäufer ebenfalls der Wohnung zugeordnet sein. Aufgrund einer derzeit erhöhten Feuchtigkeit wird dieses aktuell jedoch nicht aktiv genutzt.

DAS WOHNHAUS – KLASSISCHER WIENER ALTBAU

Das Wohnhaus wurde um 1900 errichtet und entspricht in seiner Grundstruktur einem klassischen Wiener Altbau.

Ein Aufzug ist derzeit nicht vorhanden. Seitens der Wohnungseigentümer ist jedoch die

Errichtung eines Aufzugs geplant.

Da es sich derzeit um ein geplantes Projekt handelt, können hinsichtlich des endgültigen Realisierungszeitpunktes, der konkreten Ausführung und allfälliger damit verbundener Kosten auf Basis der derzeit vorliegenden Informationen keine verbindlichen Angaben gemacht werden.

RÜCKLAGE & LAUFENDE KOSTEN

Zum Stichtag 31.12.2025 weist der Rücklagenfonds laut vorliegenden Unterlagen ein Guthaben von **€ 109.569,63** auf.

Die derzeitige monatliche Vorschreibung für die Wohnung beträgt insgesamt € 167,23. Darin enthalten sind laut vorliegenden Unterlagen Betriebskosten, Reparaturrücklage und Umsatzsteuer.

In den vergangenen Jahren wurden am Gebäude laufend Erhaltungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen durchgeführt oder vorbereitet.

LAGE & INFRASTRUKTUR – URBAN WOHNEN IN DER BRIGITTENAU

Die Vorgartenstraße befindet sich in einer urban geprägten Wohnlage des 20. Wiener Gemeindebezirks. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld.

Laut den vorliegenden Entfernungsangaben befindet sich ein Supermarkt in rund 125 m Entfernung, eine Bäckerei in rund 100 m sowie eine Bushaltestelle in rund 150 m Entfernung. Ein Bahnhof ist mit rund 400 m, eine Straßenbahnhaltestelle mit rund 425 m und eine U-Bahn-Station mit rund 600 m Entfernung ausgewiesen.

Auch Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen, Banken und weitere Nahversorger befinden sich im näheren Umfeld. Die im Exposé angegebenen Entfernungen verstehen sich als Luftlinie.

Die gute innerstädtische Anbindung und die Nähe zu den Freizeit- und Erholungsräumen rund um Donau und Augarten ergänzen die Wohnlage und machen die Wohnung zu einem interessanten Ausgangspunkt für das tägliche Leben in Wien.

€ 199.000,- – EIN SEHR FAIR KALKULIERTER FIXPREIS

Der Kaufpreis dieser Wohnung wurde bewusst neu positioniert und mit **€ 199.000,- als Fixpreis** festgelegt.

Die Preisgestaltung berücksichtigt insbesondere die kompakte Wohnfläche, den gepflegten

Gesamtzustand, die bereits modernisierten Bereiche, die sofortige Verfügbarkeit sowie die Tatsache, dass derzeit kein Aufzug und keine private Freifläche vorhanden sind.

Aus unserer Sicht handelt es sich damit um einen sehr fair kalkulierten Fixpreis, der von Beginn an eine klare und transparente Entscheidungsgrundlage schafft.

Der Kaufpreis ist daher nicht als künstlich erhöhter Verhandlungspreis, sondern als nachvollziehbar kalkulierter Fixpreis zu verstehen.

FÜR WEN EIGNET SICH DIESE WOHNUNG?

Die Wohnung eignet sich besonders für Singles oder Paare, die eine kompakte und bereits gut nutzbare Wohnung in Wien suchen.

Auch für Käufer, die Wert auf eine überschaubare Wohnungsgröße, eine vorhandene Küche, ein bereits saniertes Badezimmer und eine gasfreie Beheizung legen, bietet das Objekt eine interessante Ausgangsbasis.

Die sofortige Verfügbarkeit eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, die Wohnung zeitnah zu übernehmen und nach den eigenen Vorstellungen zu nutzen.

FAZIT – SOLIDER WIENER ALTBAU ZU EINEM KLAREN PREIS

Eine kompakte und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit klassischem Wiener Altbaucharakter, modernisierten Bereichen und einer vollständig gasfreien Beheizung mittels Infrarotheizungen.

Die gute Infrastruktur, die sofortige Verfügbarkeit und die bereits vorgenommenen Verbesserungen ergeben ein stimmiges Gesamtpaket. Dass derzeit weder ein Aufzug noch eine private Freifläche vorhanden sind, wurde bei der Preisgestaltung entsprechend berücksichtigt.

Mit dem sehr fair kalkulierten Fixpreis von € 199.000,- bietet diese Wohnung klare Verhältnisse und eine transparente Grundlage für eine Kaufentscheidung.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Für uns bei ZELLMANN IMMOBILIEN bedeutet Immobilienvermittlung persönliche Betreuung von Anfang bis Ende. Besichtigungstermine finden in angenehmer Atmosphäre und ohne unnötigen Zeitdruck statt, damit Sie sich ein fundiertes Bild von der Immobilie machen können.

Wir stellen Ihnen die vorhandenen Unterlagen transparent zur Verfügung, koordinieren die weiteren Schritte und begleiten Sie persönlich durch den gesamten Kaufprozess.

Auch nach erfolgreichem Vertragsabschluss endet unser Service nicht. Wir begleiten die

Übergabe, erstellen auf Wunsch ein detailliertes Übergabeprotokoll samt fotografischer Dokumentation und unterstützen bei den notwendigen Ummeldungen gegenüber Energieversorgern, Hausverwaltung und weiteren Stellen.

Unser Anspruch: eine persönliche, transparente und verlässliche Immobilienvermittlung – Vertrauen. Service. Qualität.

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben zu dieser Immobilie erfolgen nach bestem Wissen und basieren auf den uns vom Eigentümer, der Hausverwaltung beziehungsweise von sonstigen Dritten zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität kann keine Gewähr übernommen werden. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Flächenangaben verstehen sich als circa-Angaben, soweit sie nicht ausdrücklich durch entsprechende Unterlagen oder eine Vermessung bestätigt wurden.

Der zusätzliche Abstellraum am Gang mit rund 1,3 m² ist nicht parifiziert und nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche.

Derzeit ist kein Aufzug vorhanden. Eine zukünftige Errichtung ist seitens der Wohnungseigentümer geplant. Aussagen über Zeitpunkt, endgültige Durchführung, technische Ausgestaltung oder allfällige Kosten können derzeit nicht verbindlich getroffen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Mit dem Abgeber besteht eine ständige Geschäftsbeziehung beziehungsweise ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Beim angegebenen Kaufpreis von € 199.000,– handelt es sich ausdrücklich um einen Fixpreis.

Bei erfolgreicher Vermittlung beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. Darüber hinaus fallen die gesetzlichen Kaufnebenkosten an.

ENERGIEAUSWEIS – EAVG

Für die Liegenschaft liegt ein Energieausweis mit folgenden Kennwerten vor: **HWB 144,4 kWh/m²a, Klasse D | fGEE 3,15, Klasse E.**

Der Energieausweis ist laut vorliegenden Unterlagen bis 13.11.2033 gültig.

HINWEIS ZUR BILDDARSTELLUNG & KI-UNTERSTÜTZTEN BEARBEITUNG

Zur bestmöglichen Präsentation einer Immobilie können einzelne Aufnahmen hinsichtlich

Belichtung, Perspektive, Bildausschnitt oder Darstellung digital optimiert werden. Sofern KI-gestützte Bearbeitungen oder Visualisierungen eingesetzt werden, dienen diese ausschließlich einer anschaulichen Präsentation.

Maßgeblich für Ausstattung, Zustand, Raumwirkung und Beschaffenheit der Immobilie ist ausschließlich der tatsächliche Zustand im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweis- und Dokumentationspflichten sowie im Interesse einer transparenten Abwicklung Anfragen und wesentliche Informationen vorzugsweise schriftlich per E-Mail bearbeiten.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen ergänzend auch persönlich und telefonisch gerne zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap