Leopoldstädter Eckhaus | Wohnen, Werkstatt und Lager zwischen Karmeliterviertel und Augarten



Objektnummer: 7398/202602905

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,08 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	152.600,00 €
Betriebskosten:	176,51 €
USt.:	17,65 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

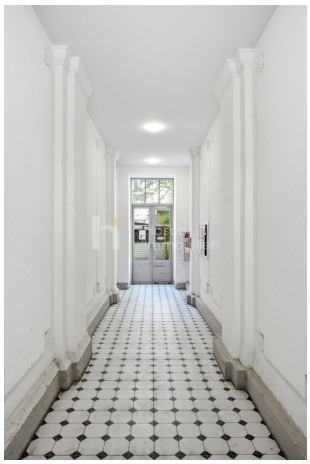
H +43 676 844 403 202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

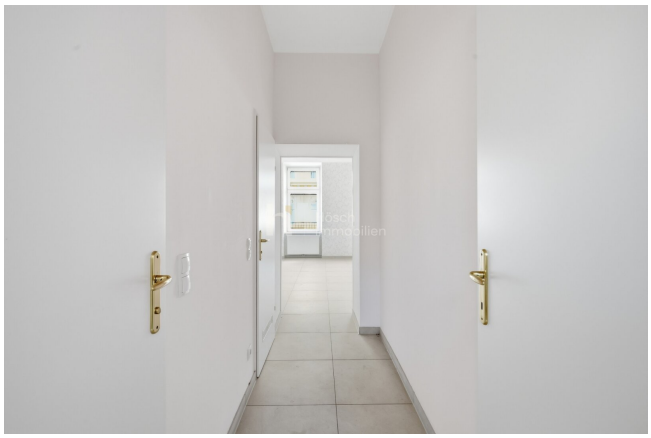










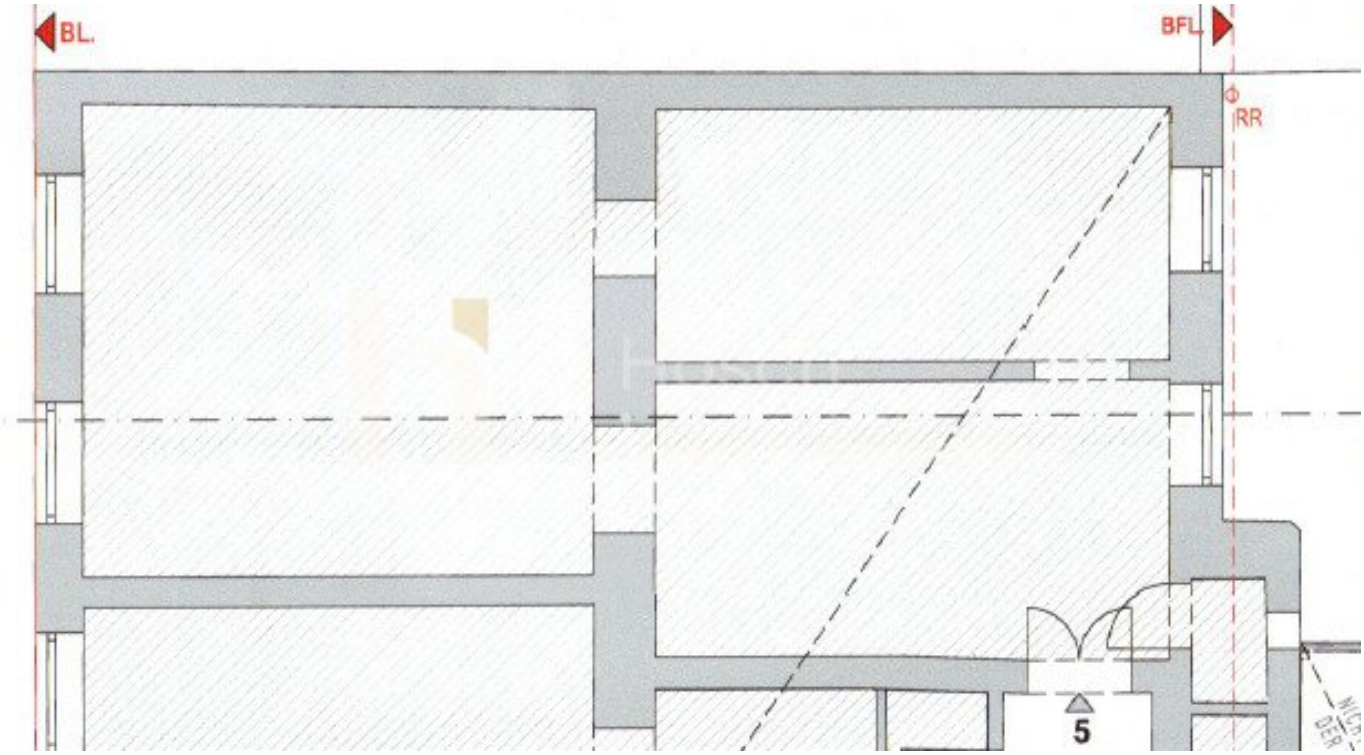











BL.
BFL
RR
5

Objektbeschreibung

Ein **Eckhaus im 2. Bezirk** in gewachsener Stadtlage: Der **Karmelitermarkt** liegt rund zehn Gehminuten entfernt, die **U2-Station Taborstraße** rund elf und der **Augarten** rund dreizehn Gehminuten. Keller, Erdgeschoss, vier Obergeschosse und ein Dachboden, erschlossen über einen **Personenaufzug im außenliegenden Glasschacht**. Das Haus umfasst 19 Wohnungseigentumsobjekte und gruppiert sich um einen **Innenhof**.

Angeboten werden **fünf Einheiten unterschiedlichen Zuschnitts**: eine bezugsfreie Kleinwohnung mit Lift, zwei unbefristet vermietete Anlegerwohnungen, eine großflächige **Werkstatt** im Erdgeschoss, unbefristet vermietet, und eine bezugsfreie **Lagerfläche**. Einzeln oder als Paket.

Ein Haus, das drei Käufergruppen anspricht.

Für **Eigennutzer** die bezugsfreie Wohnung im Liftstock, für **Anleger** die vermieteten Einheiten mit Altmietverträgen – gekauft wird Substanz und Zeit, bei einem späteren Mieterwechsel kann sich zusätzliches Potenzial eröffnen –, und für **Gewerbetreibende** Werkstatt und Lager in einer Stadtlage, in der solche Flächen kaum noch angeboten werden.

Ein **Bauzustandsgutachten vom Juli 2025** liegt vor und benennt Erhaltungsbedarf. Es steht für die Kaufprüfung zur Verfügung; aktuelle Maßnahmen, Beschlüsse und die Kostenbelastung der jeweiligen Einheit sind ergänzend abzuklären.

DIE GEGENSTÄNDLICHE W O H N U N G :

- 1. Stock
- 2 Zimmer (Zimmer + Kabinett)
- Wohnnutzfläche: ca. 55,08 m²
- unbefristet vermietet, Altmietvertrag (Anlageobjekt)

Zimmer, Kabinett und eine große Küche auf rund 55 m² im ersten Stock eines Hauses mit Lift. Die Wohnung wird mit dem bestehenden, unbefristeten Mietverhältnis verkauft. Die Mietunterlagen stellen wir im Rahmen der Kaufprüfung zur Verfügung.

Hinweis zu den Planunterlagen: Der beigefügte Planausschnitt dient zur räumlichen Orientierung. Er enthält keine vollständige aktuelle Vermessung oder detaillierte Darstellung sämtlicher Nebenräume der vermieteten Wohnung; der tatsächliche Bestand ist anhand der maßgeblichen Unterlagen beziehungsweise vor Ort zu prüfen.

Mietzins: € 230,49 netto pro Monat / € 2.765,88 pro Jahr.

Stand: Vorschreibung August 2026. Hauptmietzins ohne Betriebskosten, Heiz- und Liftkosten, sonstige Entgelte und Umsatzsteuer. Jahresbetrag = Monatsbetrag mal zwölf, vor Eigentümerkosten; kein Nachweis tatsächlich eingegangener Zahlungen.

Kaufpreis: € 152.600,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr Ari Abramov gerne unter **+43 676 844 403 202** zur Verfügung.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

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 <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap