Sechs vermietete Wohnungspositionen als Paket | 1020 Wien



Objektnummer: 7398/202604001

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Nutzfläche:	394,25 m²
Kaufpreis:	849.000,00 €

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.


Natur &
Hansaton
MAJESTIC HOME
DAMEN
























Fam. BICHL
TÜR 28

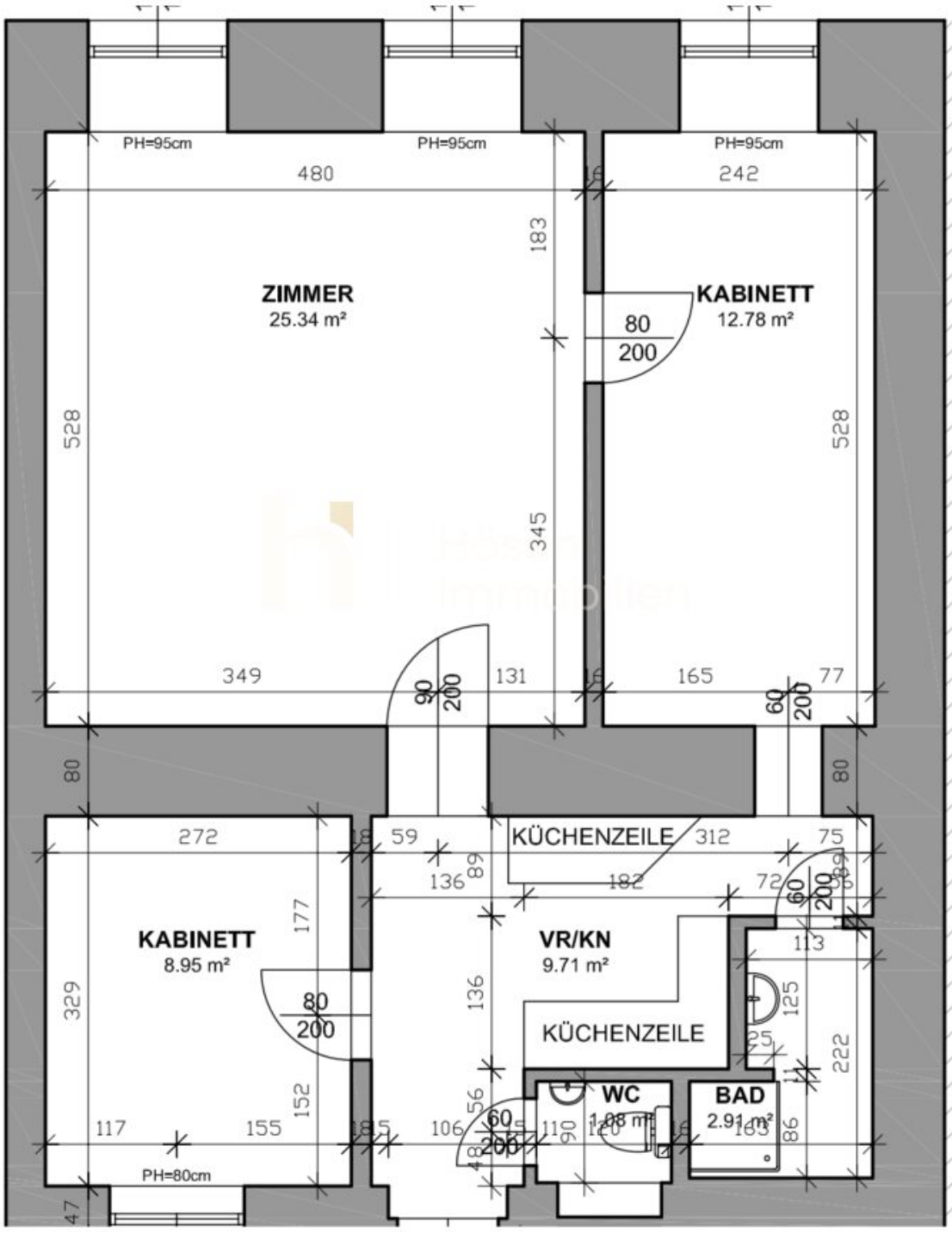






Praterstraße 56 | Top 9 | Erdgeschoss

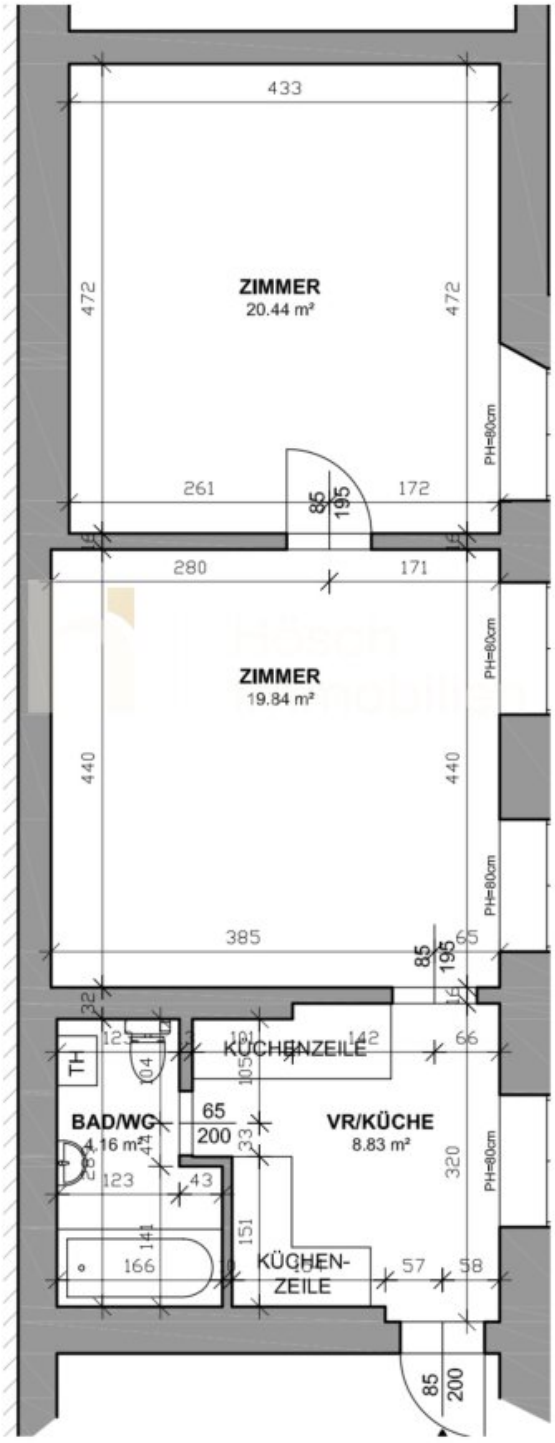
Ausschnitt aus Originalplan vom 29.09.2008. Kein aktueller Vermessungsstand.
Historische Raumaufteilung und Planwerte; heutiger Zustand kann abweichen.
Kein Nachweis aktueller Verkaufsflächen. Darstellung ohne Maßstabsbindung.



Historische Unterlage - aktuelle Raumaufteilung und Flächen gesondert bestätigen.

Praterstraße 56 | Top 22 | 2. Obergeschoss

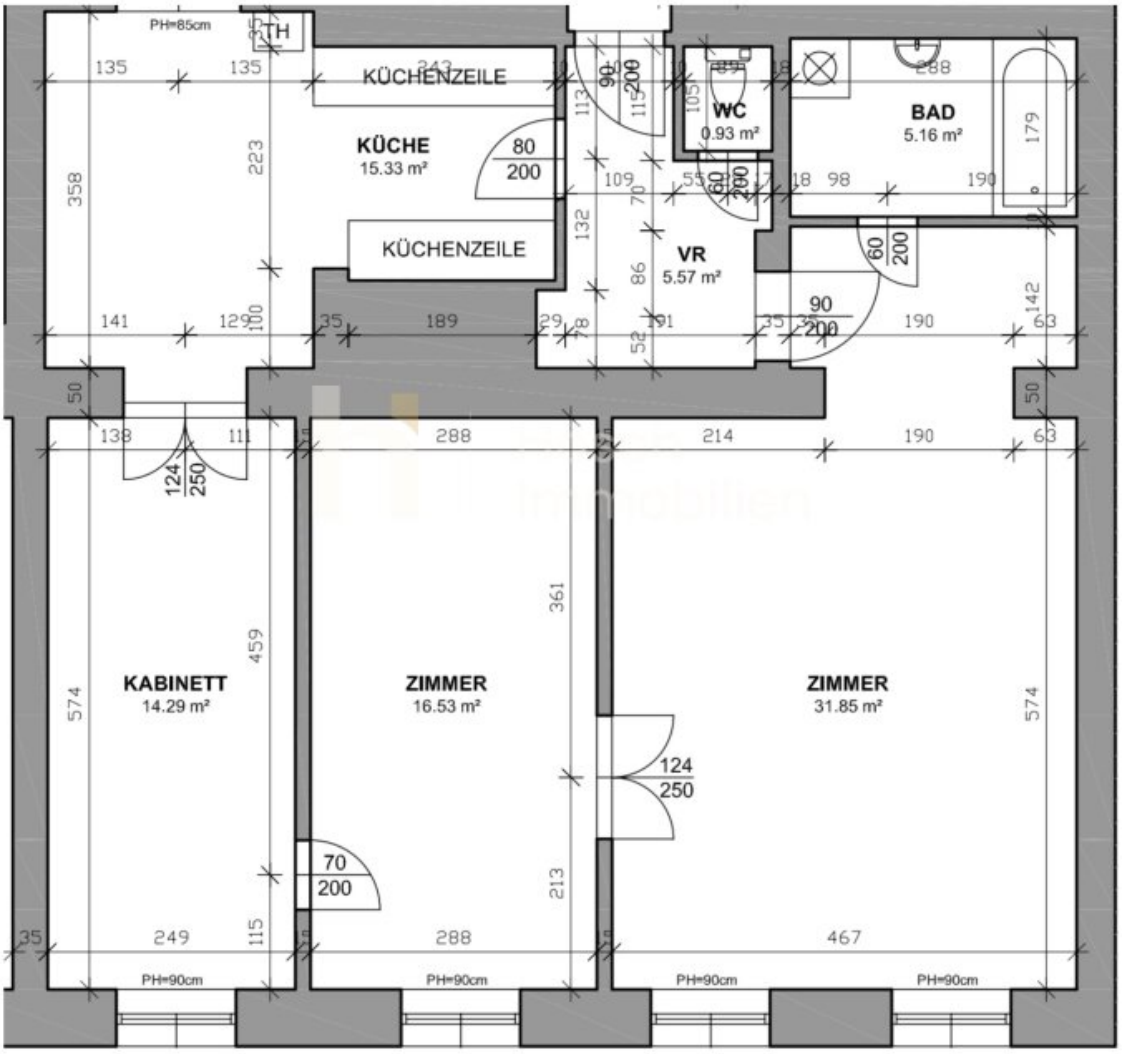
Ausschnitt aus Originalplan vom 29.09.2008. Kein aktueller Vermessungsstand.
Historische Raumaufteilung und Planwerte; heutiger Zustand kann abweichen.
Kein Nachweis aktueller Verkaufsflächen. Darstellung ohne Maßstabsbindung.



Historische Unterlage - aktuelle Raumaufteilung und Flächen gesondert bestätigen.

Praterstraße 56 | Top 27a | 2. Obergeschoss

Ausschnitt aus Originalplan vom 29.09.2008. Kein aktueller Vermessungsstand.
Historische Raumaufteilung und Planwerte; heutiger Zustand kann abweichen.
Kein Nachweis aktueller Verkaufsflächen. Darstellung ohne Maßstabsbindung.

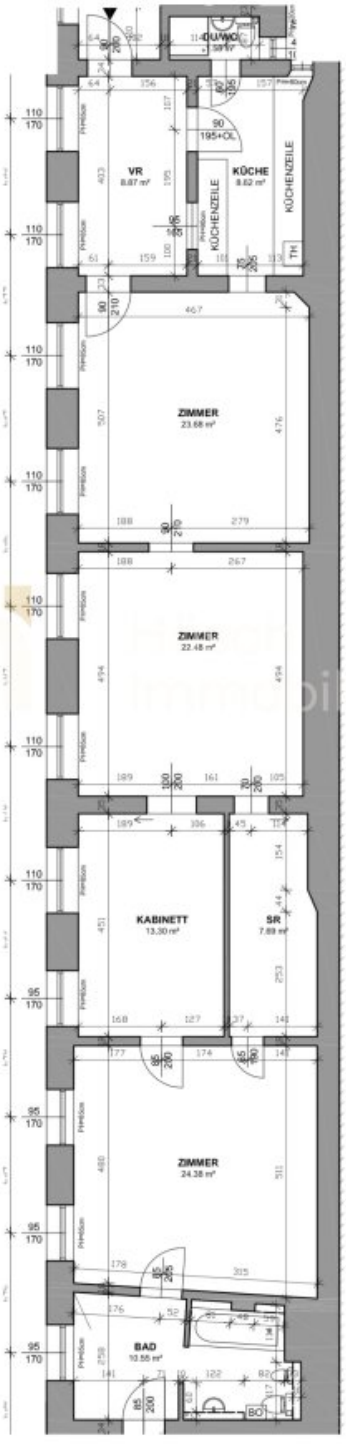


Historische Unterlage - aktuelle Raumaufteilung und Flächen gesondert bestätigen.

Praterstraße 56 | Top 31 + 36 | 3. Obergeschoss

Ausschnitt aus Originalplan vom 29.09.2008. Kein aktueller Vermessungsstand.
Historische Raumaufteilung und Planwerte; heutiger Zustand kann abweichen.
Kein Nachweis aktueller Verkaufsflächen. Darstellung ohne Maßstabsbindung.

Gesamtübersicht

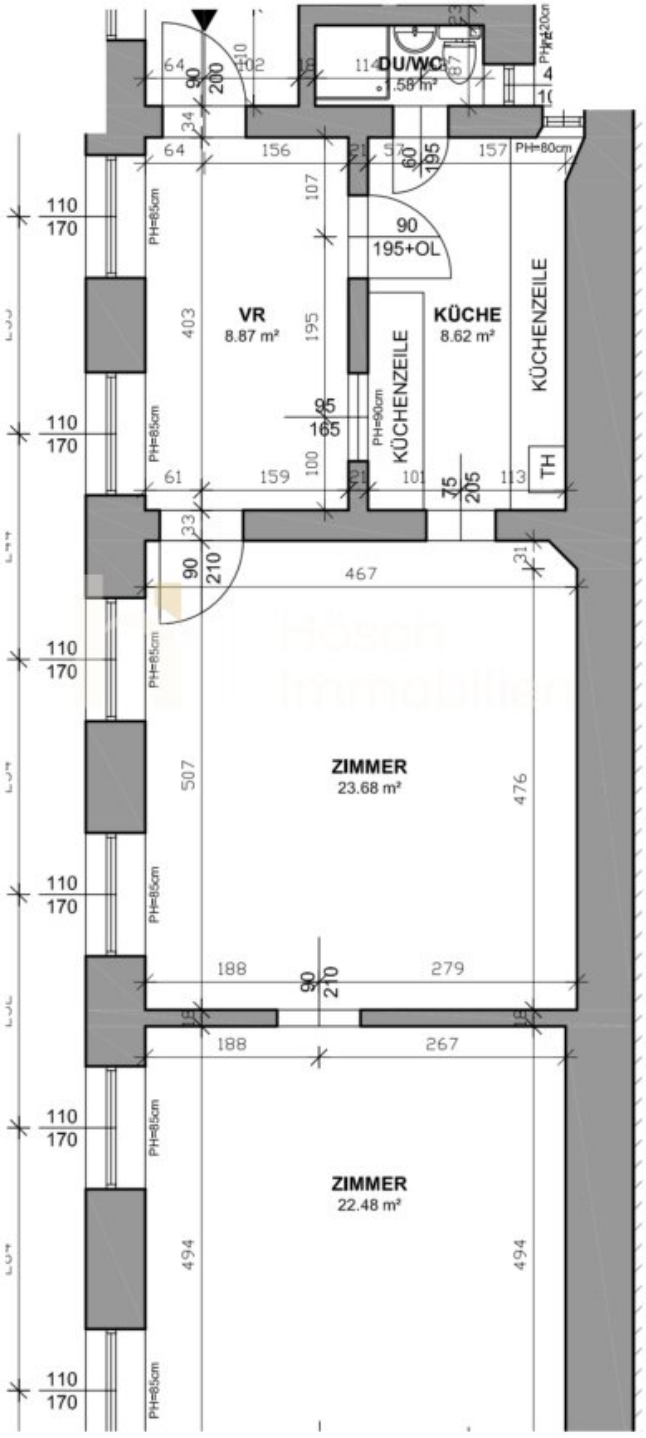


Historische Unterlage - aktuelle Raumaufteilung und Flächen gesondert bestätigen.

Praterstraße 56 | Top 31 + 36 | 3. Obergeschoss

Ausschnitt aus Originalplan vom 29.09.2008. Kein aktueller Vermessungsstand.
Historische Raumaufteilung und Planwerte; heutiger Zustand kann abweichen.
Kein Nachweis aktueller Verkaufsflächen. Darstellung ohne Maßstabsbindung.

Detail 1 von 2 - oberer Teil

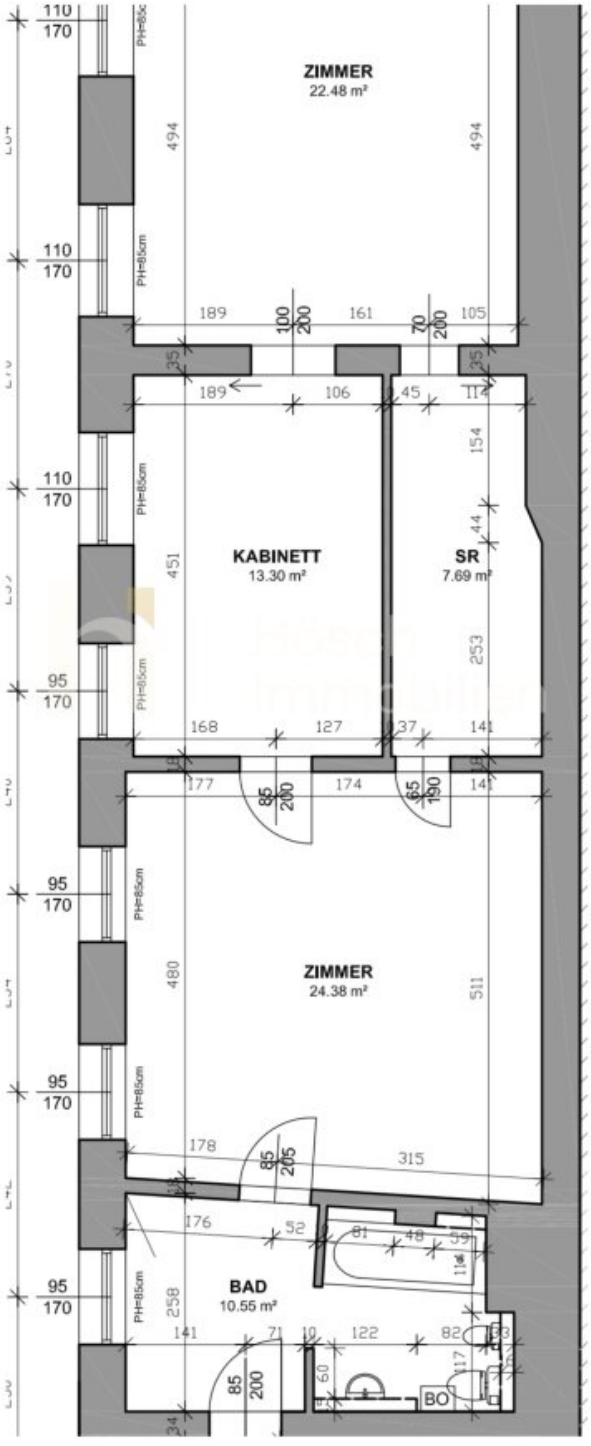


Historische Unterlage - aktuelle Raumaufteilung und Flächen gesondert bestätigen.

Praterstraße 56 | Top 31 + 36 | 3. Obergeschoss

Ausschnitt aus Originalplan vom 29.09.2008. Kein aktueller Vermessungsstand.
Historische Raumaufteilung und Planwerte; heutiger Zustand kann abweichen.
Kein Nachweis aktueller Verkaufsflächen. Darstellung ohne Maßstabsbindung.

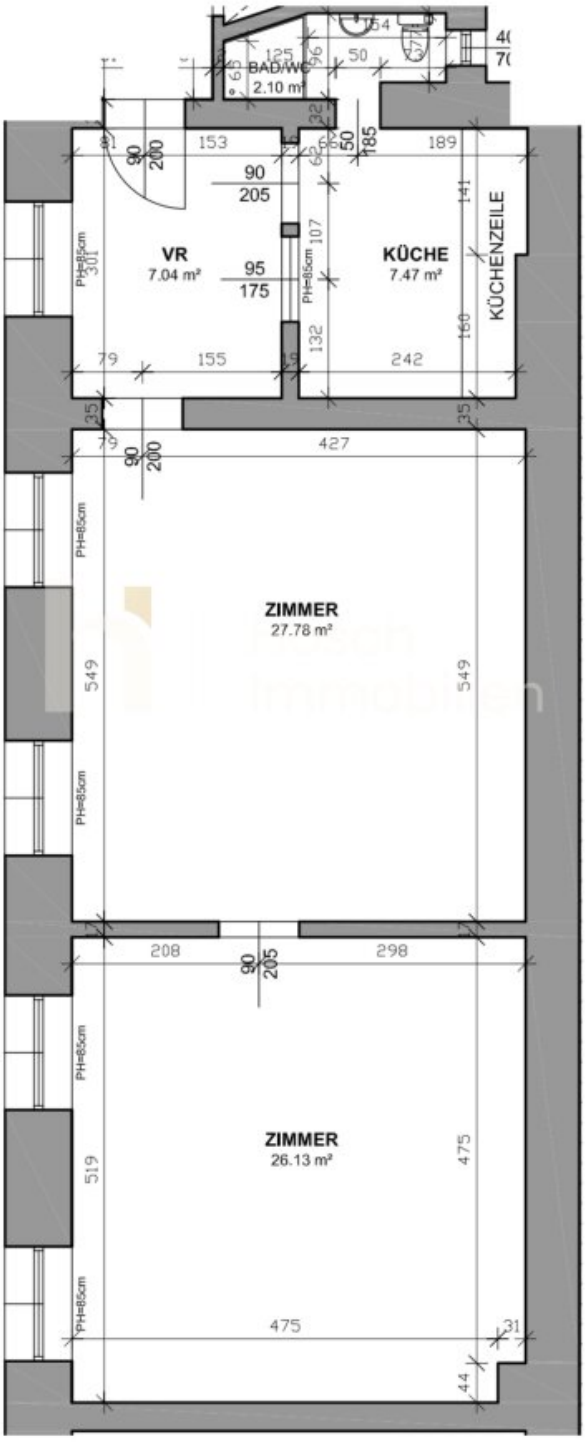
Detail 2 von 2 - unterer Teil



Historische Unterlage - aktuelle Raumaufteilung und Flächen gesondert bestätigen.

Praterstraße 58 | Stiege III | Top 35 | 2. Obergeschoss

Ausschnitt aus Originalplan vom 03.10.2008. Kein aktueller Vermessungsstand.
Historische Raumaufteilung und Planwerte; heutiger Zustand kann abweichen.
Kein Nachweis aktueller Verkaufsflächen. Darstellung ohne Maßstabsbindung.



Historische Unterlage - aktuelle Raumaufteilung und Flächen gesondert bestätigen.

Objektbeschreibung

Sechs Wohnungspositionen in zwei benachbarten Häusern der Leopoldstadt werden hier **gemeinsam als Anlagepaket** angeboten. Die Kombination aus gewachsenem Wiener Wohnbestand, mehreren Wohnungsgrößen und einer einzigen Transaktion macht das Angebot für Käufer interessant, die einen bestehenden Bestand im 2. Bezirk erwerben möchten. Verkauft werden die angebotenen Wohnungseigentumspositionen, **nicht die Häuser als Ganzes**.

RÄUMLICHKEITEN UND PAKETUMFANG

Das Paket umfasst sechs vermietete Wohnungspositionen in zwei benachbarten Häusern. Top 31 und Top 36 in der Praterstraße 56 bilden gemeinsam ein Wohnungseigentumsobjekt; insgesamt werden fünf Wohnungseigentumsobjekte verkauft.

- **Praterstraße 56, Top 9, Erdgeschoss:** 61,49 m²
- **Praterstraße 56, Top 22, 2. Obergeschoss:** 54,28 m²
- **Praterstraße 56, Top 27a, 2. Obergeschoss:** 88,93 m²
- **Praterstraße 56, Top 31 + 36, 3. Obergeschoss:** zusammen 119,65 m²; ein gemeinsames Wohnungseigentumsobjekt
- **Praterstraße 58, Stiege III, Top 35, 2. Obergeschoss:** 69,90 m²

Gesamte Nutzfläche: 394,25 m². Die Flächen in Praterstraße 56 entsprechen dem Nutzwertgutachten; für Praterstraße 58 sind 69,90 m² angesetzt.

Die historischen Bestandspläne zeigen teilweise größere, teilweise kleinere Flächen als die hier angegebenen Nutzflächen.

BESTAND UND AUSSTATTUNG

Die Wohnungen werden mit den bestehenden Mietverhältnissen übernommen; eine bestandsfreie Übergabe ist nicht vorgesehen.

MIETZINSAUFSTELLUNG

Praterstraße 58, Stiege III, Top 35 – 69,90 m²: Für September 2026 beträgt der monatliche Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (Kat. C, § 45 MRG) **EUR 104,85 netto**, zuzüglich **EUR 149,59 Betriebskosten netto** und **EUR 28,66 Liftkosten netto**. Mit EUR 28,31 Umsatzsteuer beträgt die monatliche Mietervorschreibung **EUR 311,41 brutto**. Ein gesonderter Hauptmietzins ist in dieser Vorschreibung nicht ausgewiesen. Diese Mietervorschreibung ersetzt keine vollständige Eigentümervorschreibung einschließlich Rücklage.

Die aktuellen Mietzinsangaben für die Tops 9, 22, 27a und 31 + 36 in der Praterstraße 56 werden final eingeholt und nachgereicht. Sämtliche sechs Positionen bleiben Bestandteil des angebotenen Pakets.

EIGENTÜMERKOSTEN PRATERSTRASSE 56

Monatliche Vorschreibung ab Jänner 2026:

- **Praterstraße 56, Top 9, 61,49 m²:** EUR 118,51 Betriebskosten netto, EUR 68,67 Rücklage und EUR 11,85 USt.; **gesamt EUR 199,03 monatlich**.

- **Praterstraße 56, Top 22, 54,28 m²:** EUR 103,89 Betriebskosten netto, EUR 60,20 Rücklage und EUR 10,39 USt.; **gesamt EUR 174,48 monatlich**.

- **Praterstraße 56, Top 27a, 88,93 m²:** EUR 174,85 Betriebskosten netto, EUR 39,22 Liftkosten netto, EUR 101,32 Rücklage und EUR 21,41 USt.; **gesamt EUR 336,80 monatlich**.

- **Praterstraße 56, Top 31 + 36 gemeinsam, 119,65 m²:** EUR 236,26 Betriebskosten netto, EUR 53,00 Liftkosten netto, EUR 136,90 Rücklage und EUR 28,93 USt.; **gesamt EUR 455,09 monatlich**.

Die Eigentümervorschreibungen für Praterstraße 56 betragen zusammen **EUR 1.165,40 monatlich inklusive EUR 367,09 Rücklage**. Diese Beträge sind Eigentümerkosten und keine Mieteinnahmen. Die Eigentümerkosten für Praterstraße 58, Stiege III, Top 35 werden ergänzend eingeholt.

Die Fotografien zeigen die Häuser mit ihren Außenansichten, Höfen, Eingangs- und Stiegenhausbereichen. Die beigefügten Grundrisse geben einen Einblick in die historische Raumaufteilung der angebotenen Einheiten. Aktuelle Innenaufnahmen der vermieteten

Wohnungen liegen derzeit nicht vor.

ENERGIEKENNWERTE

Praterstraße 56, Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss: HWB Ref,SK 178,9 kWh/m²a (Klasse E), fGEE,SK 3,04 (Klasse E); Energieausweis gültig bis 24.03.2030.

Praterstraße 58, Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss: HWB Ref,SK 125,4 kWh/m²a (Klasse D), fGEE,SK 3,27 (Klasse F); Energieausweis gültig bis 31.12.2030.

LAGE

Die Leopoldstadt verbindet traditionelles Wiener Wohnen mit einem lebendigen Stadtalltag. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Gastronomie und öffentliche Verkehrsverbindungen prägen das Umfeld. Unterschiedliche Wohn- und Freizeitangebote geben dem 2. Bezirk seinen eigenständigen Charakter.

KAUFKONDITIONEN

Kaufpreis für das gesamte Paket: EUR 849.000,–

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Gerne gehen wir mit Ihnen die Zusammensetzung des Pakets und die einzelnen Bestandsunterlagen durch.

Ihr Ansprechpartner: Ari Abramov, B.A., +43 676 844 403 202, a.abramov@hoesch-immobilien.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.