

115,71 m² auf der Wieden | Vermieteter Wohnungsverbund



Objektnummer: 7398/202604101

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	115,71 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	138.000,00 €
Infos zu Preis:	

Mieteranschreibung im Text; vollständige Eigentümerkosten werden nachgereicht.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



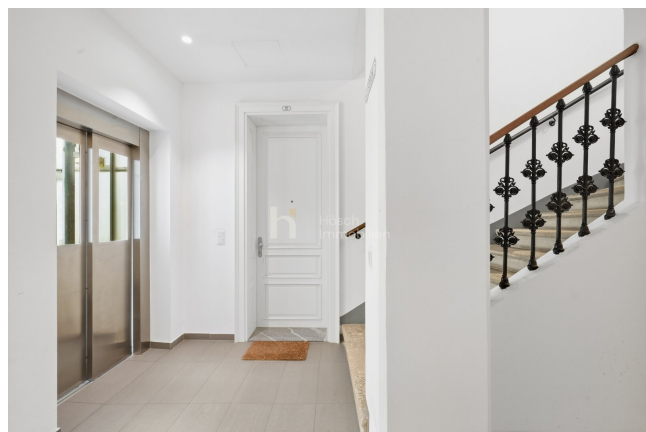
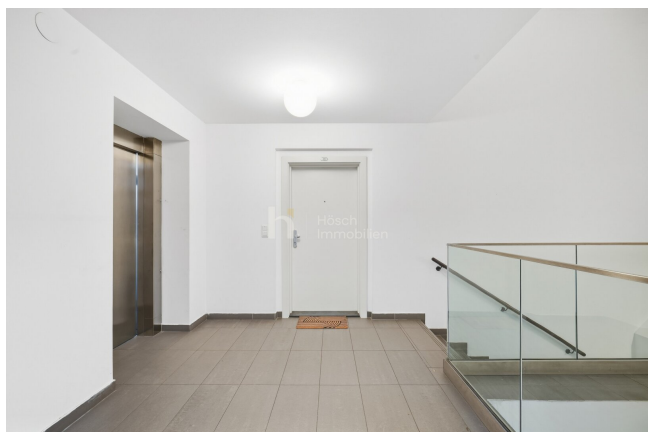
Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

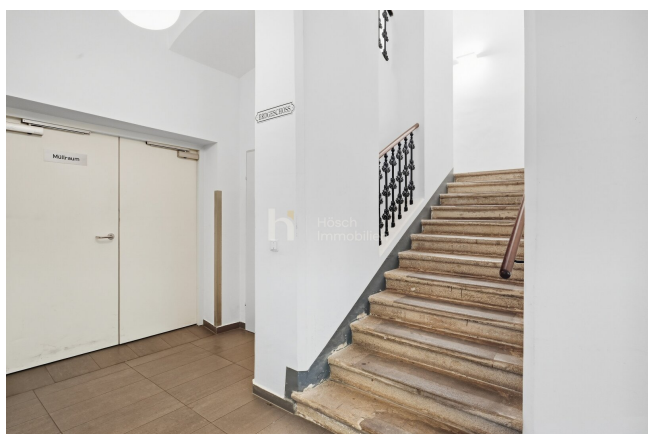
H +43 676 844 403 202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





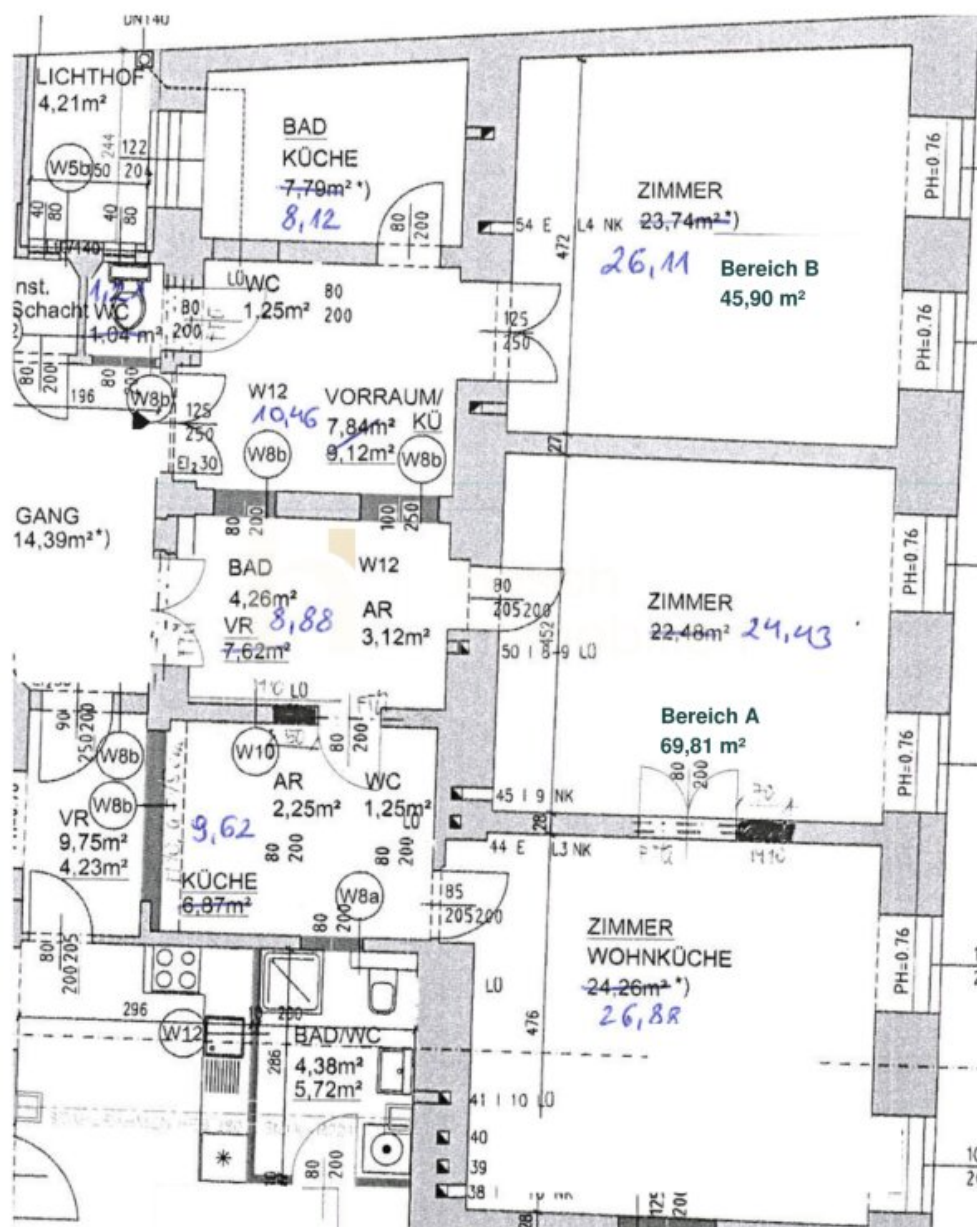






1040 Wien | Nutzflächen laut Eigentümerunterlage: 69,81 m² + 45,90 m²

1040 Wien | Nutzflächen laut Eigentümerunterlage: 69,81 m² + 45,90 m²



Ältere gedruckte Raum- und Summenflächen weichen von den aktuellen Flächenvermerken ab.

Der Ausschnitt enthält auch angrenzende Flächen; diese sind nicht Bestandteil des Angebots.

Historischer Bestandsplan: keine Bestätigung des heutigen Ausbau- oder Ausstattungszustands.

Originalunterlage unverändert in der Objektakte. Kein maßstabsgetreuer Ausdruck.

Objektbeschreibung

Wiener Wohnungsbestand auf der Wieden: In einem gewachsenen Wohnumfeld im 4. Bezirk wird ein **vermieteter Wohnungsverbund mit insgesamt 115,71 m²** im ersten Obergeschoss angeboten. Der **gemeinsame Kaufpreis beträgt EUR 138.000**. Das Angebot richtet sich an Käufer, die in bestehenden, vermieteten Wohnraum investieren möchten.

DAS GEGENSTÄNDLICHE ANGEBOT

Die Gesamtfläche setzt sich laut vorliegendem Nutzwertgutachten-Vorabzug vom 23.06.2025 aus zwei Positionen mit **69,81 m²** und **45,90 m²** zusammen. Im Begehungsprotokoll von Februar 2023 wird der Bestand als Wohnung mit einem internen Durchgang zwischen den beiden Bereichen beschrieben. Eine rechtliche Zusammenlegung der beiden Wohnungseigentumsobjekte ist damit nicht bestätigt. Angeboten wird der gesamte Wohnungsverbund gemeinsam.

RÄUMLICHKEITEN UND HAUS

- Wohnungsbestand im ersten Obergeschoss
- Zwei Flächenpositionen mit zusammen 115,71 m² laut Nutzwertgutachten
- Interne Verbindung laut Begehungsprotokoll von 2023
- Wohnhaus mit Aufzug und Innenhof
- Gemeinsamer Verkauf mit bestehendem Mietverhältnis

Die Fotos zeigen Außenansichten und Allgemeinflächen der Liegenschaft. Ein Stellplatz ist nicht Bestandteil des Angebots. Aktuelle Innenaufnahmen liegen derzeit nicht vor.

BESTEHENDES MIETVERHÄLTNIS: Der angebotene Wohnungsbestand ist **unbefristet vermietet**. Für beide Flächenpositionen besteht dieselbe Mieterseite. Der Verkauf erfolgt mit dem bestehenden Mietverhältnis; eine bestandsfreie Übergabe ist nicht vorgesehen.

Mietervorschreibungen – Stand Oktober 2026

- **Bereich mit 69,81 m²:** EUR 104,72 Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag netto, EUR 140,03 Betriebskosten netto und EUR 16,90 Liftkosten netto; zuzüglich EUR 26,17 Umsatzsteuer, **gesamt EUR 287,82 brutto monatlich.**
- **Bereich mit 45,90 m²:** EUR 68,85 Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag netto, EUR 92,07 Betriebskosten netto und EUR 11,11 Liftkosten netto; zuzüglich EUR 17,20 Umsatzsteuer, **gesamt EUR 189,23 brutto monatlich.**

Die monatliche Zahlung für beide Wohnungsbereiche beträgt **EUR 477,05 brutto**. Darin enthalten sind Betriebskosten, Liftkosten und Umsatzsteuer; sie entspricht daher **nicht dem Netto-Mietzins oder dem Eigentümerertrag. EUR 173,57 netto monatlich** sind als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) ausgewiesen. Ob dies der vollständige Netto-Mietzins ist und welche Eigentümerkosten einschließlich Rücklage und nicht auf Mieter übertragbarer Kosten anfallen, lassen wir von der Hausverwaltung bestätigen. Diese Angaben reichen wir nach.

GRUNDRISS UND RAUMAUFTEILUNG

Der neu übermittelte Planausschnitt ordnet die beiden Wohnungsbereiche mit **69,81 m² und 45,90 m²** zu. Er zeigt Zimmer, Wohnküche sowie Vor- und Nebenräume. Die handschriftlich ergänzten Flächen ergeben zusammen **115,71 m²**; ältere gedruckte Flächenangaben im Planausschnitt weichen davon ab. Der Plan bestätigt keinen neuen Ausbau- oder Renovierungszustand.

DAS ANGEBOT AUF EINEN BLICK

- 1040 Wien, Wieden
- Vermieteter Wohnungsverbund mit 115,71 m² Gesamtwohnfläche
- Erstes Obergeschoss, Aufzug im Haus
- Unbefristetes Mietverhältnis
- Gemeinsamer Kaufpreis: EUR 138.000

LAGE

Wieden verbindet klassische Wiener Architektur mit einem lebendigen städtischen Umfeld. Nahversorgung, Gastronomie und kulturelle Angebote prägen den Bezirk. Das Umfeld rund um das Belvedere ergänzt die Lage um historische Architektur und Grünräume; die öffentliche Verkehrsanbindung erschließt weitere Teile der Stadt.

Kaufpreis für den gesamten Wohnungsverbund: EUR 138.000,–

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

Für Rückfragen und nähere Informationen steht Ihnen **Ari Abramov, B.A.** gerne unter **+43 676 844 403 202** oder a.abramov@hoesch-immobilien.at zur Verfügung.

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.