Altbauwohnung mit Balkon im 3. Stock | vermietet



Objektnummer: 7398/202604208

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1912
Wohnfläche:	53,90 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 140,59 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	150.000,00 €

Infos zu Preis:

Mieterkosten im Text; vollständige Eigentümerkosten noch nicht belegt.

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 f gstermin zur Verfügung.



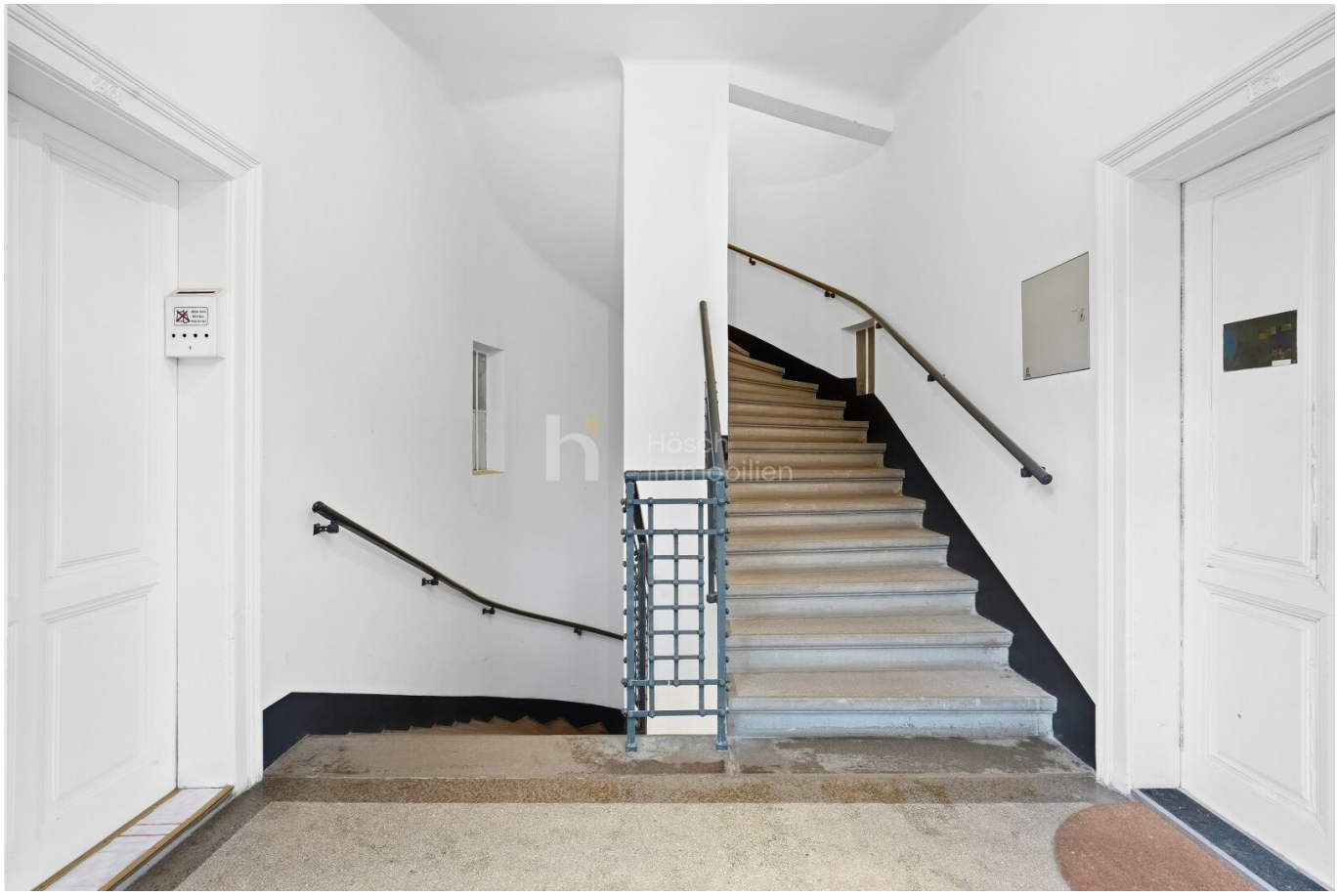


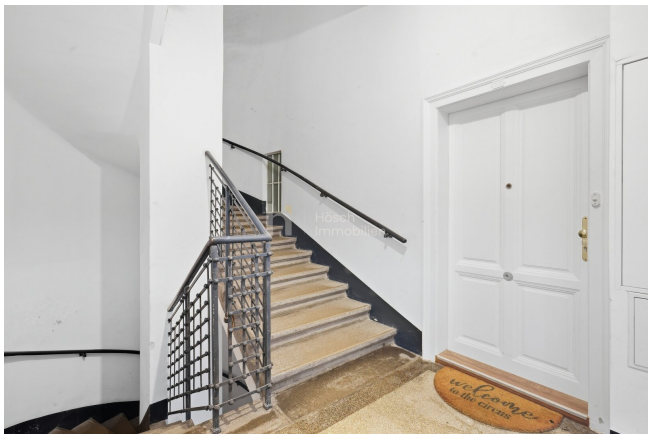


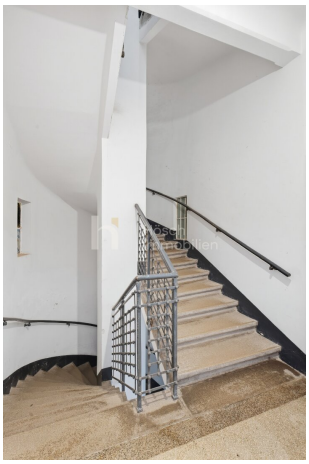










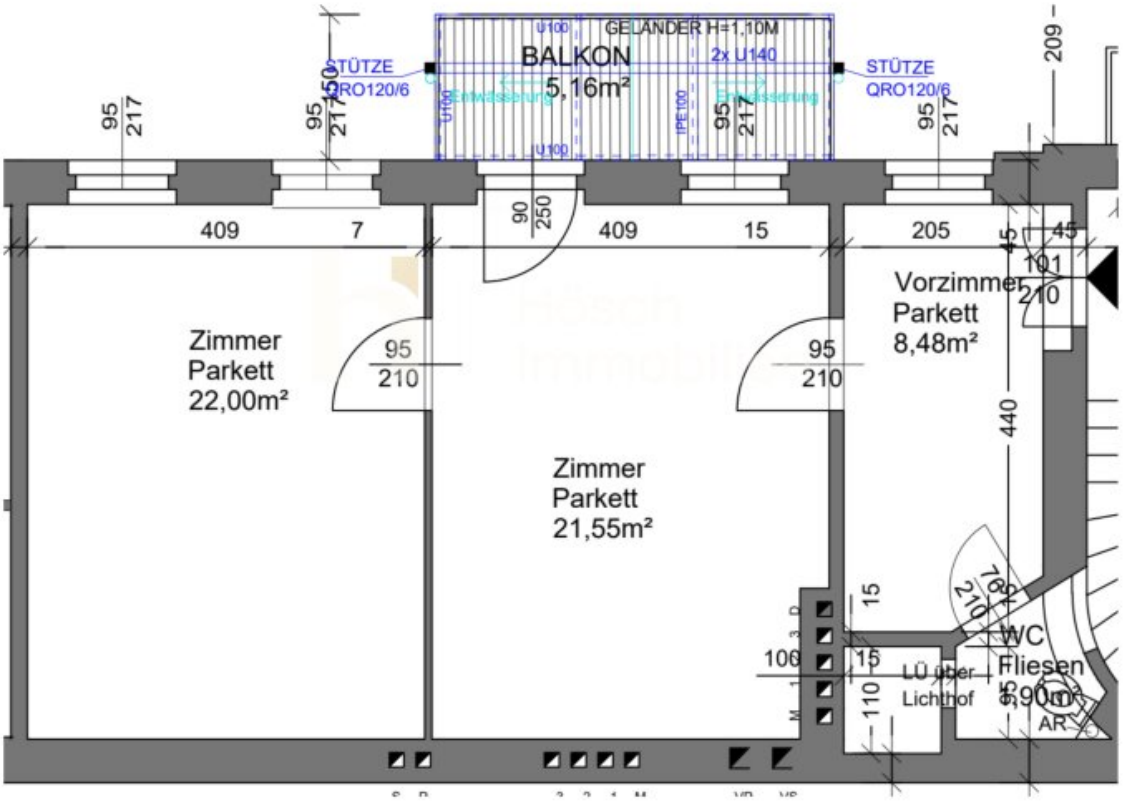






Einheit G | Historischer Bestandsplan 2021

Ausschnitt aus Originalplan vom 28.04.2021. 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

Die helle, fein gegliederte Fassade gibt diesem Wiener Altbau im 7. Bezirk einen unverwechselbaren Auftritt. Hinter dem Straßentrakt erschließt ein Innenhof die weiteren Gebäudeteile. Unterschiedliche Größen und Grundrisse eröffnen die Möglichkeit, gezielt eine einzelne Bestandseinheit in diesem Haus zu erwerben.

LAGE

Neubau verbindet gewachsene Wohnhäuser mit einem lebendigen Stadtleben. Nahversorgung, Gastronomie und kulturelle Angebote prägen den Bezirk; öffentliche Verkehrsanbindungen ergänzen die gute Erreichbarkeit. Diese Mischung aus Altbaucharakter und urbanem Umfeld macht die Lage für unterschiedliche Nutzungskonzepte interessant.

DAS ANGEBOT

Zum Einzelverkauf stehen acht vermietete Bestandseinheiten und vier Freistellplätze. Das Spektrum reicht von kompakten Wohnungen bis zu größeren Einheiten; zwei Flächen werden derzeit als Büro beziehungsweise Geschäftslokal genutzt. Die konkreten Angaben zu Nutzung, Fläche, Mietverhältnis, laufenden Kosten und Kaufpreis finden Sie im jeweiligen Einzelangebot.

DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG

Im 3. Obergeschoss dieses Wiener Altbaus liegt eine vermietete Wohnung mit **53,90 m² Wohnfläche**. Die Raumfolge umfasst Wohnküche und Zimmer. Ein Balkon mit 5,16 m² ist in den Unterlagen dokumentiert; der heutige Zugang ist noch zu bestätigen. Sie wird mit dem bestehenden Mietverhältnis verkauft.

RÄUMLICHKEITEN

- Wohnküche, Zimmer, Vorraum und separates WC
- Balkon mit 5,16 m²

AUSSTATTUNG UND BESTAND

Der Mietvertrag nennt eine Dusche; ein separates Badezimmer ist nicht dokumentiert. Die Wohnung ist unbefristet vermietet; eine bestandsfreie Übergabe wird nicht angeboten. Die Bilder zeigen das Haus und den Innenhof. Aktuelle Innenaufnahmen der Wohnung liegen uns

nicht vor.

Der beigefügte **Bestandsplanausschnitt aus 2021** zeigt die damalige Raumstruktur. Er ersetzt keinen aktuellen Verkaufsgrundriss und bestätigt nicht den heutigen Ausbau- oder Ausstattungszustand.

MIETE UND KOSTEN

Der monatlich vorgeschriebene **Netto-Hauptmietzins beträgt 288,41 €** (Stand Oktober 2026). Daraus ergeben sich rechnerisch **3.460,92 € pro Jahr**. Die monatlich vorgeschriebenen Betriebskosten betragen **76,54 € netto** beziehungsweise 84,19 € inklusive 10 % Umsatzsteuer. Diese Werte stammen aus der Mietervorschreibung. Eine vollständige Eigentümervorschreibung einschließlich Rücklage liegt derzeit nicht vor.

Die vollständige monatliche Mietervorschreibung beträgt laut Vorschreibungsliste vom Oktober 2026 **401,45 € brutto**. Sie setzt sich aus 288,41 € Netto-Hauptmietzins, 76,54 € Betriebskosten netto, 0,00 € Liftkosten netto und 0,00 € Spesen netto zuzüglich der jeweils vorgeschriebenen Umsatzsteuer zusammen. Diese Mietervorschreibung ist von einer Eigentümervorschreibung zu unterscheiden.

KAUFPREIS UND KONTAKT

Der Kaufpreis beträgt **150.000,00 €**.

Das Erfolgshonorar beträgt **3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer**.

Für Unterlagen und Fragen zu dieser Wohnung steht Ihnen **Ari Abramov, B.A.**, unter +43 676 844 403 202 oder a.abramov@hoesch-immobilien.at gerne persönlich 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.