Top 8/9 gemeinsam kaufen | 169,66 m² Wohnfläche und Balkon im Dachgeschoss



Objektnummer: 7398/2026023501

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	169,66 m²
Nutzfläche:	173,91 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	799.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.594,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 676 844 403 202



















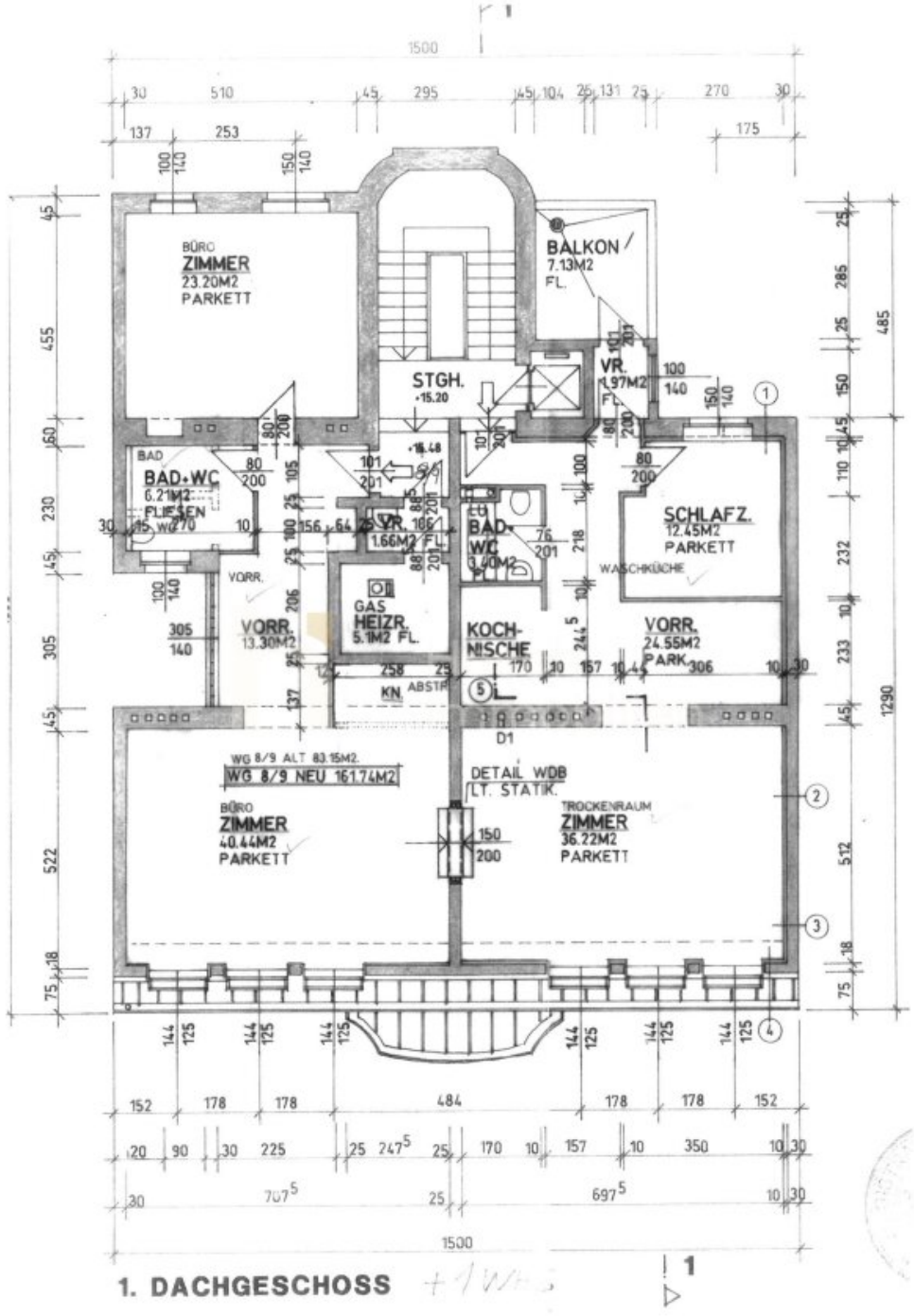






Top 8+9 | 1. Dachgeschoss

Winckelmannstraße 8, 1150 Wien



HISTORISCHER GESAMTPLAN - ABWEICHENDER PLANSTAND

Unveränderte Originalgrafik. Planfläche: 161,74 m²; Balkon im Originalplan: 7,13 m².
Das aktuelle Angebot umfasst zwei getrennte Einheiten. Aufteilung und Flächen weichen vom Originalplan ab.
Dieser historische Plan ersetzt keinen aktuellen, getrennten Bestandsgrundriss. Darstellung nicht maßstäblich.

Quelle: 1. Dachgeschoss.pdf | Original unverändert erhalten | Hösch Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

DAS PROJEKT

Altbau, Dachgeschoss und Freiraum: Dieses Bestandsprojekt in **1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus** vereint unterschiedliche Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten in einem Wiener Haus aus der Zeit um **1900**. Eine großzügige Erdgeschosswohnung, vier Wohnungen im ausgebauten Dachgeschoss und ein Geschäftslokal mit zugeordnetem Garten bilden ein Angebot für Käufer mit unterschiedlichen Vorstellungen von Raum und Nutzung.

Die **fünf Wohnungen mit rund 70,73 m² bis 98,19 m² Nutzfläche** bieten jeweils eine eigene Raumaufteilung. Im Erdgeschoss prägen zwei große Zimmer, ein Kabinett und eine separate Küche den klassischen Altbaugrundriss. Im Dachgeschoss stehen großzügige Wohnräume, Kochnischen und unterschiedliche Außenflächen im Vordergrund. Das Haus verfügt über einen **Personenaufzug**.

Ein **Balkon mit rund 8,49 m²** sowie zugeordnete **Dachterrassen mit rund 39,93 m² und 44,09 m²** ergänzen ausgewählte Wohnungen. Die Gewerbeeinheit im Souterrain bietet **rund 183,95 m² Nutzfläche**, einen **zugeordneten Garten mit rund 180,36 m²** und einen separaten Vorplatz mit rund 9,03 m². Die Außenflächen werden jeweils getrennt von der Nutzfläche der Innenräume ausgewiesen.

Die angebotenen Einheiten stehen leer. Die Erdgeschosswohnung und das Geschäftslokal werden **unsaniert**, die Dachgeschosswohnungen **teilsaniert** verkauft. Damit können die noch erforderlichen Arbeiten auf das eigene Wohn- oder Nutzungskonzept abgestimmt werden. Zustand, Ausstattung und zugeordnete Freiflächen werden für jede Einheit gesondert beschrieben.

DAS PROJEKT AUF EINEN BLICK

- Wiener Haus aus der Zeit um 1900 mit Personenaufzug
- Eine Altbauwohnung im Erdgeschoss und vier Dachgeschosswohnungen
- Balkon oder zugeordnete Dachterrasse bei ausgewählten Wohnungen
- Gewerbefläche im Souterrain mit großem zugeordnetem Garten
- Leer stehende Einheiten mit individuellem Renovierungsbedarf

LAGE UND WOHNUMFELD

Der **südliche Teil von Rudolfsheim-Fünfhaus** verbindet gewachsene Wiener Wohnviertel mit grünen Stadträumen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und die unterschiedlichen Angebote des Bezirks ergänzen den Alltag. Das Umfeld bietet eine städtische Grundlage für Wohnen und Gewerbe; die Möglichkeit eines eigenen Balkons, einer Dachterrasse oder eines zugeordneten Gartens hängt von der jeweiligen Einheit ab.

DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNGSKOMBINATION – TOP 8/9

Großzügig wohnen im Dachgeschoss: Top 8 und Top 9 werden hier gemeinsam zu einem Kaufpreis von **€ 799.000,--** angeboten. Die beiden leer stehenden, teilsanierten Einheiten befinden sich im **ersten Dachgeschoss** und umfassen zusammen **169,66 m² Wohnfläche**. Der Top 8 zugeordnete **Balkon mit 8,49 m²** ergänzt das Raumangebot.

Große Zimmer, zwei Küchenbereiche und zwei Bäder mit WC geben der Kombination ihr Profil. Das gemeinsame Angebot eröffnet Raum für ein zusammenhängendes Wohnkonzept. Welche Ausführung der Verbindung und welche weiteren Arbeiten dafür erforderlich sind, ist anhand des tatsächlichen Bestands und der bewilligten Unterlagen abzustimmen; eine fertig hergestellte Zusammenlegung wird mit diesem Angebot nicht zugesagt.

RÄUMLICHKEITEN UND FLÄCHEN

- **Top 8: 81,42 m² Wohnfläche** mit Vorraum und Kochnische, weiterem Vorraum, Schlafzimmer, Zimmer und Bad/WC
- **Top 9: 88,24 m² Wohnfläche** mit Vorraum, zwei Zimmern, davon eines mit Kochnische, und Bad/WC
- Insgesamt vier Zimmer und zwei Bäder mit WC laut Nutzflächenaufstellung
- Balkon: 8,49 m², Top 8 zugeordnet
- Nutzfläche des gemeinsamen Angebots: 173,91 m²

ZUSTAND UND PLANUNTERLAGEN

Beide Einheiten stehen leer und werden **teilsaniert** angeboten. Das Haus verfügt über einen Personenaufzug. Der beigefügte Gesamtgrundriss zeigt einen **historischen, zusammengelegten Planstand**. Seine Flächenbeschriftungen weichen von der Nutzflächenaufstellung vom 23.08.2023 ab; auf dieser Aufstellung beruhen die hier genannten aktuellen Flächen. Der alte Gesamtplan ist kein Nachweis einer heute fertig ausgeführten Zusammenlegung.

Die Fotos zeigen die angebotenen Einheiten Top 8/9 einschließlich Balkon sowie das Haus, seine Allgemeinflächen und das Umfeld.

KAUFPREIS UND KONTAKT

Gemeinsamer Kaufpreis Top 8/9: € 799.000,--. Dieser Preis gilt für den gemeinsamen Erwerb beider Einheiten; die separaten Einzelangebote bleiben bestehen.

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin steht Ihnen **Ari Abramov, B.A.** gerne zur Verfügung.

Telefon: **+43 676 844 403 202**

E-Mail: **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.