Erstbezug nach Generalsanierung · Großzügiges 4-Zimmer-Altbaujuwel mit Südost-Balkon



Objektnummer: 2026/82

Eine Immobilie von SOREVA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,69 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	621.985,00 €
Kaufpreis / m²:	6.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Erlach

SOREVA Immobilien GmbH
Walfischgasse 5/6
1010 Wien

H +43 676 361 65 43

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



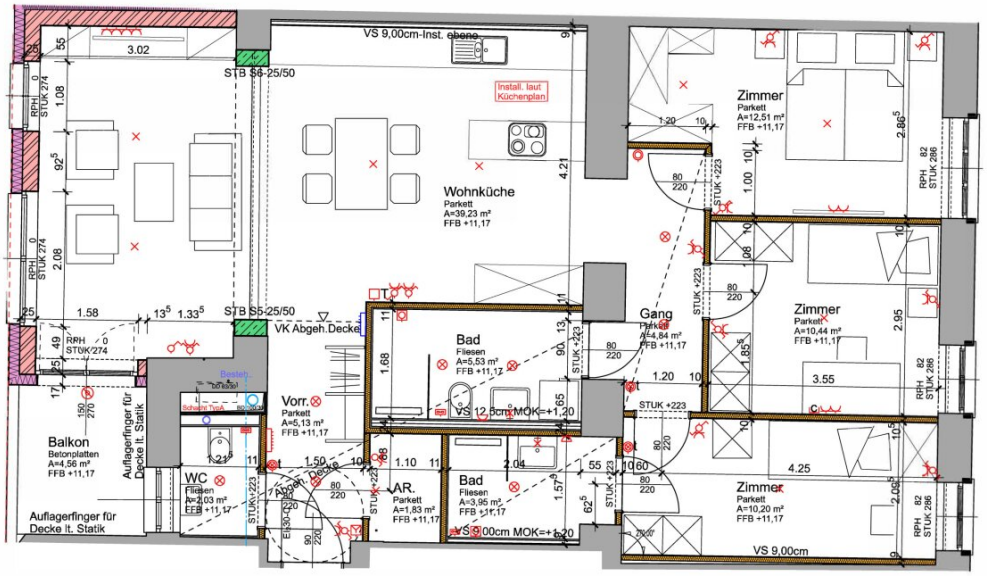










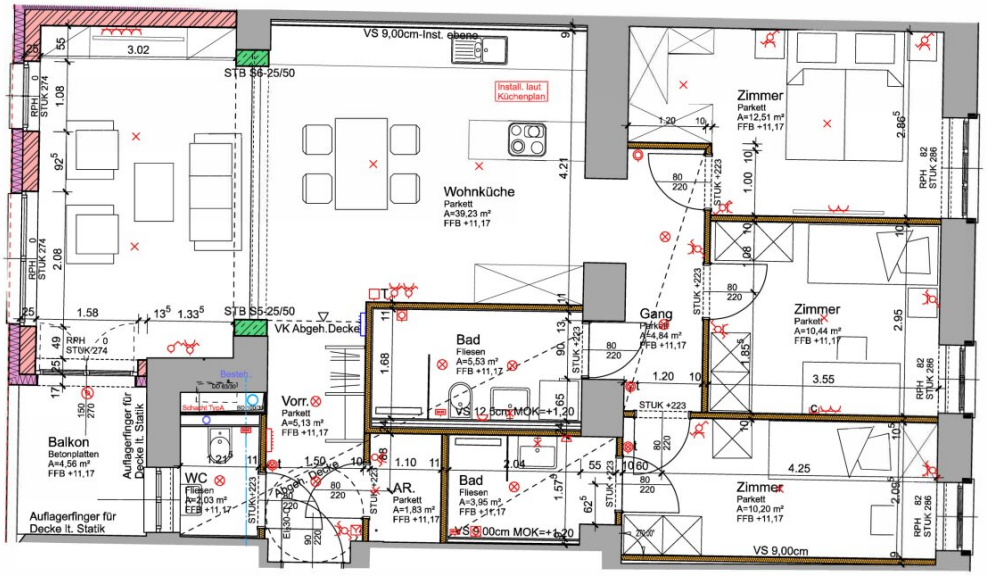


LEGENDE
ELEKTRO-INSTALLATIONEN

- WANDLEUCHTE LT. MUSTER
- AUSSCHALTER
- AUSSCCHALTER MIT BELEUCHTUNG
- WECHSELSCHALTER
- SERIENSCHALTER
- KREUZSCHALTER
- DIMMER
- ZEITSCHALTER
- TASTER
- TASTER MIT BELEUCHTUNG
- ZEITSCHALTER
- ZEITSCHALTER MIT BELEUCHTUNG
- STECKDOSE
- FEUCHTRAUMSTECKDOSE
- STECKDOSE; GESCHALTET
- STECKDOSE; DOPPELT
- STECKDOSE; DREIFACH
- ANTENNENSTECKDOSE
- TELEPHONSTECKDOSE
- COMPUTERSTECKDOSE
- TÜRSPRECHGERÄT
- KLINGEL
- GERÄTEANSCHLUSS
- THERMOSTAT
- LEUCHTENAUSLASS; DECKE
- LEUCHTENAUSLASS; WAND
- DECKENEINBAULEUCHTE
- WANDEINBAULEUCHTE
- LÜFTER
- KLIMA INNENGERÄT
- H-VERTEILER
- AUSSENBELEUCHTUNG
- E-VERTEILER

SCHALTERPRORAMM:
Becker S1

	Plan Nr. VP-23
Bauprojekt: Sanierung 2.OG & 3.OG	
BVH LInzer Straße	**Mst: 1:50**
Grundriss Top 16 & 23	Grösse: A3
	Datum: 2026-06-21
	Gezeichnet: EH



LEGENDE
ELEKTRO-INSTALLATIONEN

- WANDLEUCHTE LT. MUSTER
- AUSSCHALTER
- AUSSCCHALTER MIT BELEUCHTUNG
- WECHSELSCHALTER
- SERIENSCHALTER
- KREUZSCHALTER
- DIMMER
- ZEITSCHALTER
- TASTER
- TASTER MIT BELEUCHTUNG
- ZEITSCHALTER
- ZEITSCHALTER MIT BELEUCHTUNG
- STECKDOSE
- FEUCHTRAUMSTECKDOSE
- STECKDOSE; GESCHALTET
- STECKDOSE; DOPPELT
- STECKDOSE; DREIFACH
- ANTENNENSTECKDOSE
- TELEPHONSTECKDOSE
- COMPUTERSTECKDOSE
- TÜRSPRECHGERÄT
- KLINGEL
- GERÄTEANSCHLUSS
- THERMOSTAT
- LEUCHTENAUSLASS; DECKE
- LEUCHTENAUSLASS; WAND
- DECKENEINBAULEUCHTE
- WANDEINBAULEUCHTE
- LÜFTER
- KLIMA INNENGERÄT
- H-VERTEILER
- AUSSENBELEUCHTUNG
- E-VERTEILER

SCHALTERPRORAMM:
Becker S1

	Plan Nr. VP-23
Bauprojekt: Sanierung 2.OG & 3.OG	
BVH LInzer Straße	**Mst: 1:50**
Grundriss Top 16 & 23	Grösse: A3
	Datum: 2026-06-21
	Gezeichnet: EH

Objektbeschreibung

Exklusives Altbaujuwel in 1140 Wien - Historischer Charme trifft auf erstklassigen Wohnkomfort

Es gibt Immobilien, die durch ihre Architektur überzeugen, und solche, die durch ihre Lage begeistern. Dieses Wohnprojekt in der Linzer Straße vereint beides. In einem charakteristischen Wiener Gründerzeithaus entsteht durch eine umfassende Generalsanierung ein neues Wohnangebot, das den unverwechselbaren Charme eines klassischen Altbaus mit einer sorgfältig geplanten Neugestaltung verbindet.

Die historische Architektur bildet den besonderen Rahmen für ein Wohnkonzept, das auf unterschiedliche Lebenssituationen abgestimmt ist. Ob großzügige Familienwohnung, stilvoller Rückzugsort für Paare oder wertbeständige Anlage – die unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Grundrissvarianten bieten vielseitige Möglichkeiten.

Das Gebäude wird nicht nur optisch erneuert, sondern in wesentlichen Bereichen grundlegend modernisiert. Mit der Errichtung von zwei zusätzlichen Dachgeschossen entsteht ein Wohnhaus mit insgesamt sechs Geschossen, das historische Bausubstanz und neue architektonische Elemente miteinander verbindet.

Wiener Altbau neu gedacht

Ein klassisches Wiener Gründerzeithaus erhält einen umfassenden Neustart. Das gesamte Wohnhaus wird im Zuge des Bauvorhabens grundlegend saniert, modernisiert und baulich erweitert. Von den Wohnungen über die Allgemeinbereiche bis hin zu den Fassaden und Hofflächen wird das Gebäude neu gestaltet.

Alle Wohnungen werden schlüsselfertig und im Erstbezug übergeben. Damit entsteht neuer Wohnraum in einem vollständig revitalisierten Gründerzeithaus.

Die Details zur baulichen Ausführung und Ausstattung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

Allgemeine Ausstattung

- Komfortable Fußbodenheizung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Dreifachverglaste Fenster

- Hochwertiges Echtholzparkett in den Wohnbereichen
- Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen
- Moderne Sanitärausstattung und Design-Armaturen
- Handtuchtrockner und Deckenspots in den Badezimmern
- Neuer Personenaufzug
- Eigenes Kellerabteil
- Klimavorbereitung bei größeren Wohnungen
- Einbauküchen bei den 1-Zimmer-Wohnungen bereits im Kaufpreis inkludiert

Betriebskosten

Die Betriebskosten betragen voraussichtlich ca. € 3 pro m² Wohnnutzfläche.

Top 16

Die Top 16 befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet auf ca. 95,69 m² Wohnfläche ein großzügiges Wohnkonzept mit drei separat begehbaren Zimmern und einer weitläufigen Wohnküche. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen, gesellige Abende und entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Die drei weiteren Zimmer lassen sich flexibel nach den persönlichen Bedürfnissen gestalten und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Damit bietet die Wohnung sowohl Familien als auch Paaren mit erhöhtem Platzbedarf vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 4,56 m² große, südöstlich ausgerichtete Balkon mit Blick in den Innenhof. Private Außenflächen dieser Art sind im klassischen Wiener Altbaubestand eine Seltenheit und bieten einen besonderen Mehrwert mitten in der Stadt.

Zwei Badezimmer, zwei WCs und ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein eigenes Kellerabteil ergänzt das Angebot.

Eckdaten Top 16

- ca. 95,69 m² Wonfläche

- ca. 4,56 m² Balkonfläche
- 4-Zimmer-Altbauwohnung
- Lage im 2. Obergeschoss
- Offene Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- zwei WCs
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Klimavorbereitung

Lage und Infrastruktur

Die Lage zählt zu den größten Vorzügen dieses Projekts. Nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Wien Penzing entfernt und in unmittelbarer Nähe zu Schloss Schönbrunn, dem Technischen Museum sowie weitläufigen Parkanlagen genießen die zukünftigen Bewohner eine ideale Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und hohem Freizeitwert. Ob entspannte Spaziergänge im Grünen, sportliche Aktivitäten oder ein Familienausflug in den Tiergarten Schönbrunn – hier verbinden sich Lebensqualität und beste Infrastruktur auf besondere Weise.

Verkehrsanbindungen:

Haltestelle Diesterweggasse: Straßenbahnlinie 49, 52

Entfernung: 1 Gehminute

Haltestelle Linzer Straße, Reinlgasse: Straßenbahnlinie 10, 52

Entfernung: 2 Gehminuten

Haltestelle Bahnhof Wien Penzing: Schnellbahn S45, S50

Entfernung: 3 Gehminuten

Kaufpreis Top 16

Kaufpreis : € 621.985,00

Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,0 % Maklerprovision zzgl. 20 % USt.

1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen

(Vertragserrichter ist vorgegeben)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen auf Grundlage der uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr oder Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Gemäß den Bestimmungen des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes (FAGG) sowie des Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (VRUG) können Besichtigungstermine ausschließlich nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten (über das Kontaktformular) vereinbart werden. Gleiches gilt für die Übermittlung weiterführender Objektinformationen, wie etwa der genauen Lage und weiteren Detaildaten.

Nach Eingang Ihrer Anfrage erhalten Sie von uns eine E-Mail mit Ihrem individuellen Immobilienangebot. Bitte prüfen Sie auch Ihren Spam-Ordner, falls die Nachricht nicht im Posteingang erscheint.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap