Erstbezug | 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Innenhoflage mit guter Schnellbahnanbindung in 1140 Wien



Objektnummer: 2026/90

Eine Immobilie von SOREVA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,02 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	265.677,00 €
Kaufpreis / m²:	5.901,31 €

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.



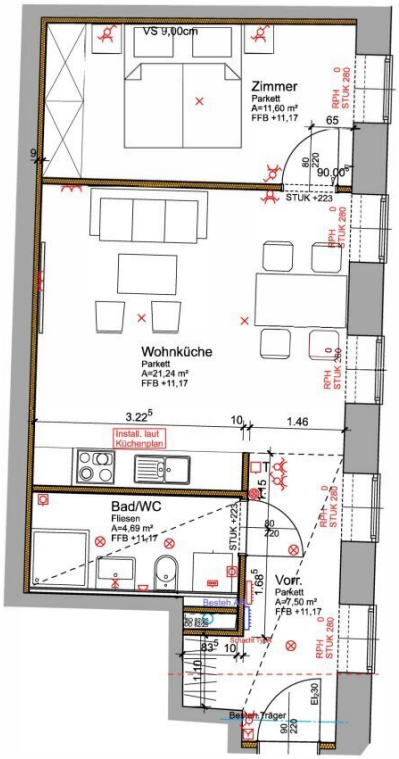










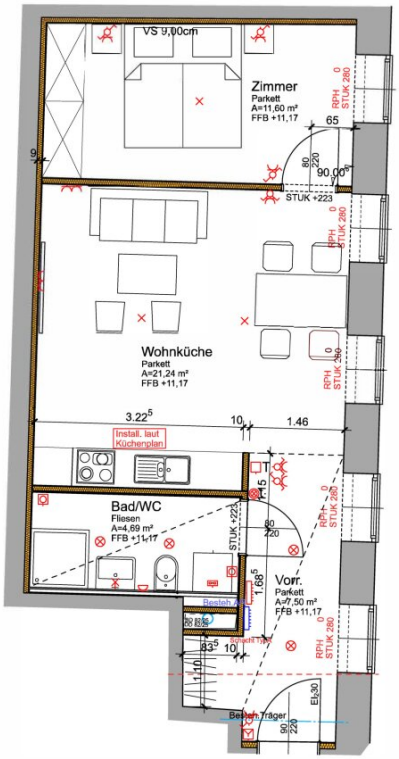


LEGENDE
ELEKTRO-INSTALLATIONEN

- 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-29
Bauprojekt: Sanierung 2.OG & 3.OG	
BVH Linzer Straße	**Mst: 1:50**
Grundriss Top 22 & 29	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-29
Bauprojekt: Sanierung 2.OG & 3.OG	
BVH Linzer Straße	**Mst: 1:50**
Grundriss Top 22 & 29	Grösse: A3
	Datum: 2026-06-21
	Gezeichnet: EH

Objektbeschreibung

Revitalisiertes Gründerzeithaus in begehrter Lage in 1140 Wien

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.

Wiener Altbau neu gedacht

Im Rahmen des Bauvorhabens wird das bestehende Gebäude umfassend baulich erneuert und erweitert.

Dies umfasst die Sanierung der Wohnungen, Allgemeinbereiche, Fassaden und Hofflächen sowie den Ausbau von zwei zusätzlichen Dachgeschossen und die Errichtung eines neuen Personenaufzugs.

Darüber hinaus werden zahlreiche bauliche und technische Maßnahmen umgesetzt, darunter die Installation einer energieeffizienten Luftwärmepumpe, sowie die Ausführung einer Fußbodenheizung.

Nähere Informationen zu den baulichen Maßnahmen und Ausstattungsmerkmalen sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

Alle Wohnungen werden schlüsselfertig und im Erstbezug übergeben, die Fertigstellung des Projekts ist für Frühjahr 2027 geplant.

Allgemeine Ausstattung

- Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion für ganzjährigen Wohnkomfort

- 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

Betriebskosten

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

Top 22

Diese ca. 45 m² große Altbauwohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus klassischem Altbauflair und einer funktionalen Raumaufteilung. Die Wohnküche bietet genügend Platz, um Kochen, Essen und Wohnen harmonisch miteinander zu verbinden. Das separate Schlafzimmer sorgt für Privatsphäre und einen gemütlichen Rückzugsbereich.

Besonders hervorzuheben ist die Ausrichtung der Wohnung zum Innenhof. In Kombination mit der westlichen Orientierung entsteht ein angenehmes Wohnambiente mit natürlichem Tageslicht, insbesondere am Nachmittag und Abend.

Das Raumangebot wird durch ein Vorzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss ergänzt. Ein eigenes Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die eine charmante Altbauwohnung in ruhiger Innenhoflage suchen.

Eckdaten Top 22

- ca. 45 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer-Altbauwohnung

- Lage im 2. Obergeschoss
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Vorzimmer
- Kellerabteil

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 22

Kaufpreis : € 265.677,00

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