Stilvoll eingerichtete 3-Zimmer-Wohnung, kernsaniert – mitten im Zentrum von Wien



1. Stock: Wohnküche mit fünf Fenstern nach Ostsüdost

Objektnummer: 7080/310

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gonzagagasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	68,11 m²
Nutzfläche:	69,05 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 28,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	125,33 €
USt.:	14,73 €

Infos zu Preis:

Monatliche Akontozahlungen laut Vorschreibung der Hausverwaltung ab September 2026

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Vires Real Solutions

Vires Real Solutions GmbH
Seitenstettengasse 5 / 37


























Liebe WIR
COFFEE
CONCEPT
STORE


Liebe WIR





PH=90cm
PH=90cm
PH=90cm
PH=90cm
PH=90cm
455
338
800
ZIMMER
17,51m²
WOHNKÜCHE
31,44m²
Parkett
ZIMMER
15,11m²
BRM
RH=2,60m
W 02
WC
1,47m²
Fliesen
LIFT
W 01
VORR.
3,85m²/8,70m²
Parkett
STUK=2,45m
BAD
4,24m²/5,85m²
Fliesen
W 02
68,43m²/68,11m²
STGH
W 01
BRM
SR/KÜCHE
7,22m²
Parkett
BRM
ZIMMER
16,49m²/13,43m²
Parkett
208
361
N

Objektbeschreibung

Erster Liftstock, fünf Fenster nach Ostsüdost, Wohnküche mit 31,44 m²

Ein Eckhaus an der Stelle der alten Stadtmauer

Wo heute die Gonzagagasse verläuft, stand bis ins 19. Jahrhundert die Kurtine der Wiener Stadtbefestigung. Nach ihrer Abtragung wurde die Gasse 1861 eröffnet und nach Annibale Fürst Gonzaga benannt. Mit der Stadterweiterung siedelte sich hier der Textilhandel an – das Viertel zwischen Rudolfsplatz und Franz-Josefs-Kai.

Das Eckhaus stammt aus dem Jahr 1963: neun Geschoße, 50 Wohnungen, zwei Stiegen. An der Gebäudeecke sitzen die Steinschnitte von Ernst Wenzelis zum Themenkreis der Tucherzeugung. Als das Haus 2015 und 2016 thermisch saniert wurde, hielt der Bescheid der Baubehörde ausdrücklich fest, dass dieses Kunstwerk erhalten und sichtbar bleibt. Gedämmt wurden Fassade, Dachhaut, Kellerdecke und oberste Geschoßdecke, dazu kam der Tausch der Fenster.

Das Aufwendigste ist bereits erledigt

Die Wohnung wurde umgebaut und kernsaniert. Die Bauanzeige wurde im Mai 2021 eingereicht, die Fertigstellung im Juni 2025 gemeldet; die Baupolizei hat das Verfahren am 30.06.2025 abgeschlossen. Was dabei neu entstanden ist:

- Fenster getauscht: Holz-Alu in Weiß, dreifach verglast, Uw 0,87 W/m²K, Schallschutz 32 dB
- Bad und WC vollständig neu aufgebaut, Böden flüssigkeitsdicht mit 15 cm Hochzug, Entlüftung über Dach
- Die alte Trennwand zwischen den beiden Straßenzimmern ist gefallen, dafür eine neue Ständerwand mit Wärme- und Schalldämmung
- Fußbodenheizung in den Räumen, Wärme und Warmwasser über eine Gas-Kombitherme als Brennwertgerät
- Parkett in Wohnküche, Zimmer, Schlafraum und Vorraum, Fliesen in Bad und WC

- Klimaanlage; das Außengerät ist oben hinter dem Wandverbau verdeckt eingebaut, die Leitungen für eine spätere Außeneinheit sind vorbereitet

Der Rundgang

Der Lift hält direkt neben der Wohnungstür – im ersten Stock sind das wenige Schritte, aber mit Einkäufen oder Kinderwagen zählt es. Der Vorraum mit 8,70 m² ist breit genug für Garderobe und Stauraum und verteilt auf alle Räume.

Herzstück ist die Wohnküche mit 31,44 m². Fünf Fenster reihen sich nebeneinander, die Front zeigt nach Ostsüdost: Morgen- und Vormittagssonne, am Nachmittag ruhiges, weiches Licht. Küchenzeile, Essplatz und Wohnbereich liegen in einem Raum, bleiben aber klar getrennt, weil die Länge des Raumes das hergibt.

Zum Innenhof liegen die beiden ruhigen Räume: das Zimmer mit 13,43 m², hell durch zwei Fenster, und der Schlafraum mit 7,22 m². Das Badezimmer misst 5,85 m² und fasst Dusche, Waschtisch, WC und den Anschluss für die Waschmaschine, das WC mit 1,47 m² ist separat zugänglich. Die Raumhöhe beträgt durchgehend 2,60 m, unter dem Unterzug 2,45 m.

Auf einen Blick

- Wohnfläche 68,11 m² laut Bauanzeigeplan 2021, Nutzfläche 69,05 m² laut Wohnungseigentumsvertrag
- 3 Zimmer, 1. Stock, Personenaufzug
- Wohnküche 31,44 m², Zimmer 13,43 m², Schlafraum 7,22 m², Vorraum 8,70 m², Bad 5,85 m², WC 1,47 m²
- Ausrichtung: fünf Fenster nach Ostsüdost zur Straße, zwei Fenster zum Innenhof
- Alle Räume vom Vorraum aus begehbar
- Zwei Toiletten: ein WC im Badezimmer und ein separates WC
- Gasetagenheizung als Brennwertgerät, Wärme über Fußbodenheizung, Warmwasser

über dieselbe Therme

- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Baujahr 1963, Wohnung kernsaniert (Bauanzeige 2021, Fertigstellung 2025), Haus thermisch saniert 2015 und 2016
- HWB 28,2 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 1,25 – Energieausweis für das Gebäude vom 24.08.2023, gültig bis 23.08.2033
- Monatliche Vorschreibung 295,23 € für Betriebskosten, Rücklage und Lift inklusive USt
- Für diese Wohnung wird kein Darlehensanteil vorgeschrieben
- Beziehbar ab März 2027

Gut zu wissen

Der Energieausweis gilt für das gesamte Gebäude und wurde nach der thermischen Sanierung ausgestellt. Die Heizung ist eine eigene Gastherme in der Wohnung, es gibt keine Gemeinschaftsanlage und keine Heizkostenabrechnung über die Hausverwaltung. Die Adresse liegt in der Kernzone des UNESCO-Welterbes und in einer Schutzzone der Stadt Wien. Das betrifft auch die Klimaanlage: Ihr Außengerät ist derzeit verdeckt hinter dem Wandverbau untergebracht, die Leitungen für eine Einheit an der Fassade sind vorbereitet. Ob eine Außenaufstellung bewilligt wird, ist im Einzelfall zu prüfen und kann nicht zugesagt werden.

Für wen diese Wohnung gemacht ist

Für alle, die in der Inneren Stadt wohnen wollen, ohne ein Sanierungsprojekt zu übernehmen: Fenster, Bad, WC, Böden und Heizung sind gemacht, das Haus ist thermisch saniert, die Behördenwege sind erledigt. Wer gerne kocht und Gäste hat, bekommt mit der Wohnküche einen Raum, der beides trägt. Wer von zu Hause arbeitet, findet zum Hof hin die ruhige Seite.

Unterlagen und Besichtigung

Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Grundriss und Bauakt der Baupolizei, Energieausweis sowie die Abrechnungen und die aktuelle Vorschreibung der Hausverwaltung liegen vor und werden nach kurzer Vorqualifikation übermittelt. Besichtigungen vereinbaren wir bevorzugt am Vormittag, wenn die Sonne in der Wohnküche steht, selbstverständlich orientieren wir uns hier aber an den Bedürfnissen unserer Interessenten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de

Sie haben eine Immobilie? Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen

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.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!

Hinweis: Einzelne Fotos dieses Objekts wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet beziehungsweise virtuell möbliert. Sie zeigen eine Gestaltungsmöglichkeit und nicht den tatsächlichen Zustand.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap