Altbau mit Charakter zum Neugestalten: 2,5 Zimmer nahe Schönbrunn



Wohnzimmer mit zwei Fenstern zur Straße

Objektnummer: 7080/332

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Onno-Klopp-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	180,20 €
USt.:	18,02 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Fentler

Vires Real Solutions GmbH
Seitenstettengasse 5 / 37
































6
VIRES



Objektbeschreibung

Altbau von 1905 · 2,5 Zimmer im Hochparterre · Fischgrätparkett, Flügeltüren und Eckkachelofen · bereit für eine Sanierung nach eigenen Vorstellungen

Am Eingang erinnert eine Bronzetafel daran: Das Haus wurde im Krieg beschädigt und 1954/55 wiederhergestellt. Für diese Wohnung legte die Mietenkommission 1953 fest, dass sie beim Wiederaufbau unverändert bleiben soll. Erhalten sind das Fischgrätparkett, die weiß gefassten Kassetten- und Flügeltüren und die Raumfolge eines Gründerzeithauses.

Das Haus
Ein Gründerzeithaus mit gepflegtem Stiegenhaus: Schachbrettboden, geschwungene Steinstiege und doppelflügelige Holztüren mit Oberlicht am Eingang. Die Wohnung liegt im Hochparterre, einen Lift gibt es nicht.

Was schon da ist

- Fenster aus rund 2008, zweifach verglast
- Eckkachelofen mit Heizeinsatz, laut Eigentümer vom Ofenbauer überprüft und in Betrieb
- Gastherme für die Heizung, Gas-Durchlauferhitzer für das Warmwasser

Rundgang
Hochparterre · Nutzfläche wird nach der Planeinsicht nachgereicht · kleiner Klopfbalkon zum Hof
Vom Vorzimmer mit Fischgrätparkett gelangt man in das Wohnzimmer mit zwei hohen Fenstern zur Straße. Eine Flügeltür verbindet es mit dem Schlafzimmer. Die Küche hat ein eigenes Fenster und führt weiter in das Kabinett mit Fenster zum Hof. Bad mit Wanne und WC sind getrennt. Am Ende des Vorzimmers führt eine Glastür auf einen kleinen Klopfbalkon zum Hof.

Charakter
Fischgrätparkett, weiß gefasste Flügeltüren und ein Eckkachelofen im Wohnzimmer: Die Wohnung trägt die Handschrift ihrer Zeit und lässt sich mit neuen Oberflächen zeitgemäß weiterdenken.

Was daraus werden kann

- *Wohnküche:* Küche und angrenzendes Kabinett zu einem offenen Raum verbinden.

- *Zentral begehbar:* Laut Eigentümer liegen hinter einem Kasten zwei frühere Tapetentüren zum Bad und zur Küche. Darüber ließen sich die Räume unabhängig voneinander vom Vorzimmer aus erschließen.

Alle Varianten sind unverbindliche Nutzungsideen. Ihre Umsetzung setzt eine statische und technische Prüfung, die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft und gegebenenfalls eine behördliche Bewilligung voraus; eine Zusage über die Genehmigungsfähigkeit ist damit nicht verbunden.

Auf einen Blick

- Hochparterre, 2,5 Zimmer, kleiner Klopfbalkon zum Hof, Nutzfläche folgt nach der Planeinsicht

- Küche mit Fenster, Bad mit Wanne, separates WC

- Fischgrätparkett, Flügeltüren und Eckkachelofen

- Gastherme und Gas-Durchlauferhitzer, Fenster aus rund 2008

- Kellerabteil in langjähriger faktischer Nutzung, rechtliche Zuordnung nicht dokumentiert

- Kabelinternet von Magenta (ehemals UPC): Glasfaser bis ins Haus, Verteilung per Koaxialkabel in die Wohnung, Anschluss seit 2016

Gut zu wissen
Die Wohnung ist renovierungsbedürftig: Die Elektroinstallation ist in Teilen zu erneuern, Küche, Bad und Oberflächen stammen aus früheren Jahrzehnten. Die Wohnfläche von rund 76 m² ist eine Eigentümerangabe, laut Aufstellung 1957 sind es 75,84 m². Ob der Klopfbalkon enthalten ist, klärt die Planeinsicht; die Nutzfläche folgt. Rücklage des Hauses: 144.231,53 € zum 31.12.2025, laut Eigentümerversammlung 05/2026 rund 161.700 €.

Für wen diese Wohnung gemacht ist
Für alle, die ihren Altbau lieber selbst gestalten als fertig kaufen: Die Substanz mit Parkett, Flügeltüren, Kachelofen und neueren Fenstern ist da, Grundriss, Bad, Küche und Technik gestalten Sie nach eigenen Vorstellungen.

Unterlagen und Besichtigung
Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Energieausweis, aktuelle Vorschreibung und das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung liegen vor und werden nach kurzer Vorqualifikation übermittelt. Besichtigungen vereinbaren wir bevorzugt am Vormittag, 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.