1060 // Altbauetage - bestandsfrei - für Ihre Ideen – ca. 203 m² in Mariahilf!



Objektnummer: 202600000032

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laimgrubengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1848
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	203,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 133,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Kaufpreis:	810.000,00 €
Betriebskosten:	680,00 €
Provisionsangabe:	

29.160,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Gerald Jahn

Sattmann Immobilien
Severingasse 13/21
1090 Wien

H +43 650 727 61 37

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





































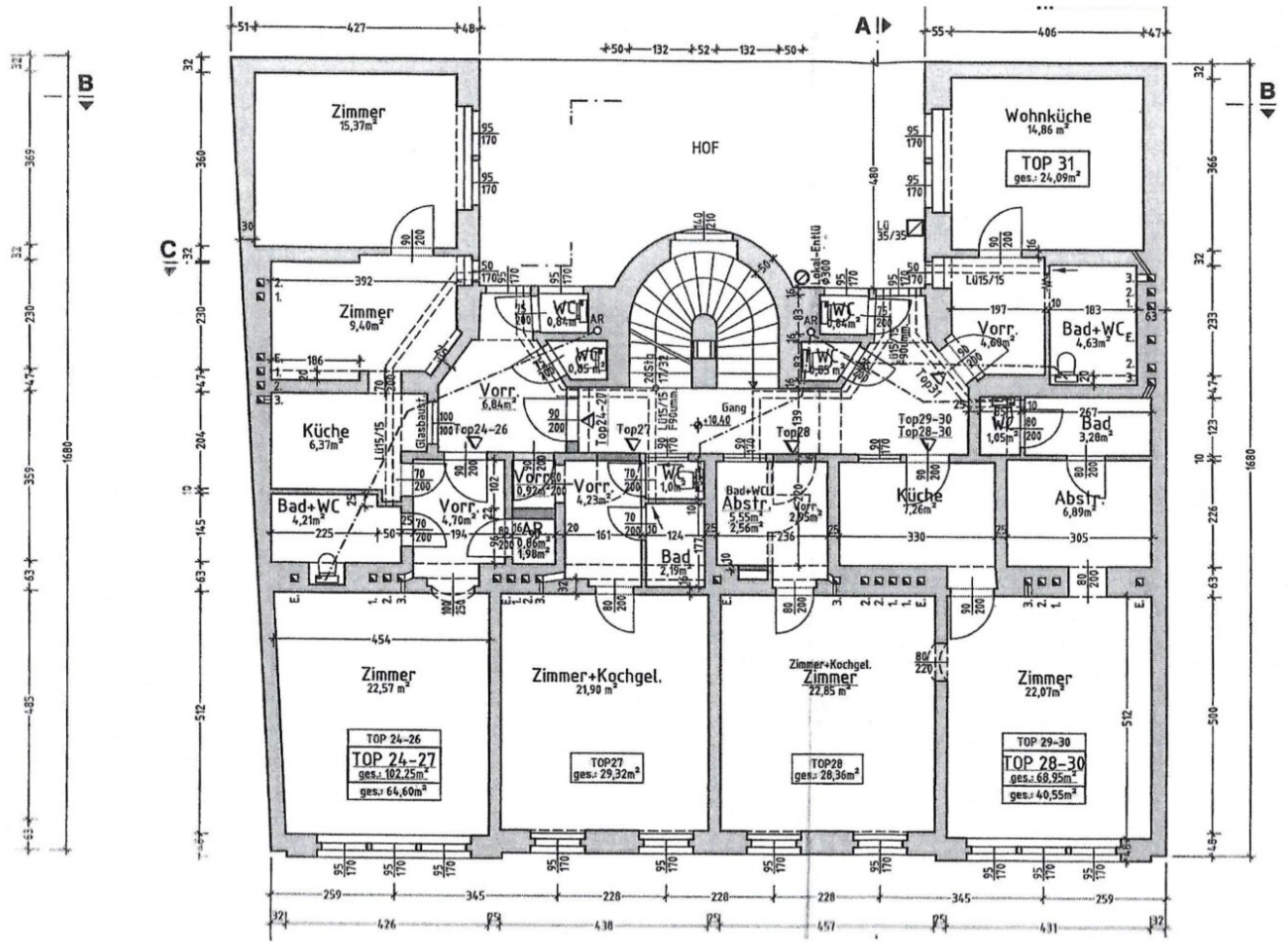











Zimmer
15,37m²
HOF
Wohnküche
14,86 m²
TOP 31
ges.: 24,09m²
Zimmer
9,40m²
WC
0,84m²
WC
0,84m²
WC
0,95 m²
WC
0,95 m²
Vorr.
6,84m²
Vorr.
4,08m²
Bad+WC
4,63m²
Küche
6,37m²
Gang
Top24-26
Top27
Top28
Top29-30
Top28-30
Top31
WC
1,05m²
Bad
3,28m²
Bad+WC
4,21m²
Vorr.
4,70m²
Vorr.
0,97m²
Vorr.
4,23m²
WC
1,0m²
Bad+WC
Abstr.
5,55m²
2,56m²
Vorr.
2,05m²
Küche
7,26m²
Abstr.
6,89m²
AR
0,86m²
1,98m²
Bad
2,19m²
Zimmer
22,57 m²
Zimmer+Kochgel.
21,90 m²
Zimmer+Kochgel.
Zimmer
22,85 m²
Zimmer
22,07m²
TOP 24-26
TOP 24-27
ges.: 102,25m²
ges.: 64,60m²
TOP27
ges.: 29,32m²
TOP28
ges.: 28,36m²
TOP 29-30
TOP 28-30
ges.: 68,95m²
ges.: 40,55m²
A
B
C
B

Objektbeschreibung

Im dritten Stock eines Gründerzeithauses in der Laimgrubengasse gelangt ein **bestandsfreier Wohnungsverband mit insgesamt ca. 203 m²** zum Verkauf. An den angebotenen Einheiten ist **Wohnungseigentum begründet.** Das Angebot umfasst die **gesamte Etage** und richtet sich an **Investoren** ebenso wie an **private Käufer**, die individuelle Wohnvorstellungen für sich und ihre Familie verwirklichen möchten.

Die bestehenden Einheiten verfügen über unterschiedliche Größen und Raumaufteilungen. Klassische Altbaufenster, teilweise erhaltene Flügeltüren sowie straßen- und hofseitig gelegene Räume prägen den Charakter und bilden den Ausgangspunkt für eine Neugestaltung.

Der Wohnungsverband ist **sanierungsbedürftig** und bietet die Gelegenheit, Ausstattung und Raumkonzept im Zuge einer umfassenden Überarbeitung auf die künftige Nutzung abzustimmen. Durch die bestandsfreie Übergabe kann die Planung ohne bestehende Mietverhältnisse erfolgen.

Für Investoren eröffnet sich die Möglichkeit, die bestehenden Einheiten gezielt weiterzuentwickeln. Für Familien bietet die gesamte Etage eine reizvolle Perspektive: mehrere Generationen unter einem Dach, mit Nähe zueinander und eigenen Rückzugsbereichen.

Die Liegenschaft verfügt über **keinen Lift**. Der dritte Stock ist über das klassische Stiegenhaus erreichbar.

Ein Angebot für Menschen mit Ideen, die den Charakter eines Wiener Gründerzeithauses schätzen und Wohnraum nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Lage in der Laimgrubengasse verbindet das Flair des sechsten Bezirks mit der unmittelbaren Nähe zum Naschmarkt, zur Mariahilfer Straße und zur Wiener Innenstadt.

Verkehrsanbindung

U-Bahn: U4 Kettenbrückengasse; U3 Neubaugasse; U2 Museumsquartier

Bus: Linie 57A

Zustand und Ausstattung:

sanierungsbedürftig

Stockwerk:

3. Stock

Fläche in m2:

Wohnungsverband ca. 203m2

Energieausweis:

HWB: 133,9 kWh/m2a | Klasse: D

f GEE: 2,34 | Klasse: D

Kaufpreis und Provision in EUR:

Kaufpreis: 810.000,-

Provision: 29.160,- (inkl. 20% USt.)

Monatliche Kosten in EUR:

Betriebskosten & Rücklage ca. 680,-- (inkl. USt)

Einmalige Kosten in EUR:

Kaufpreis: 810.000,--

3,5% Grunderwerbssteuer: 28.350,--

1,1 % Eintragungsgebühr: 8.910,--

ca. 1,5 % Vertragserrichtung (inkl. 20% Ust.): 14.580,--

Käuferprovision (inkl. 20% Ust.): 29.160,--

Gesamt: 891.000,00

zuzügl. Beglaubigungskosten: vom Notar abhängig

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

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

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap