Wohnung Top 22 | 61,31 m² | 2. Obergeschoß



Objektnummer: 7398/202605322

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1888
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,31 m²
Heizwärmebedarf:	D 119,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Kaufpreis:	214.585,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 676 844 403 202

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











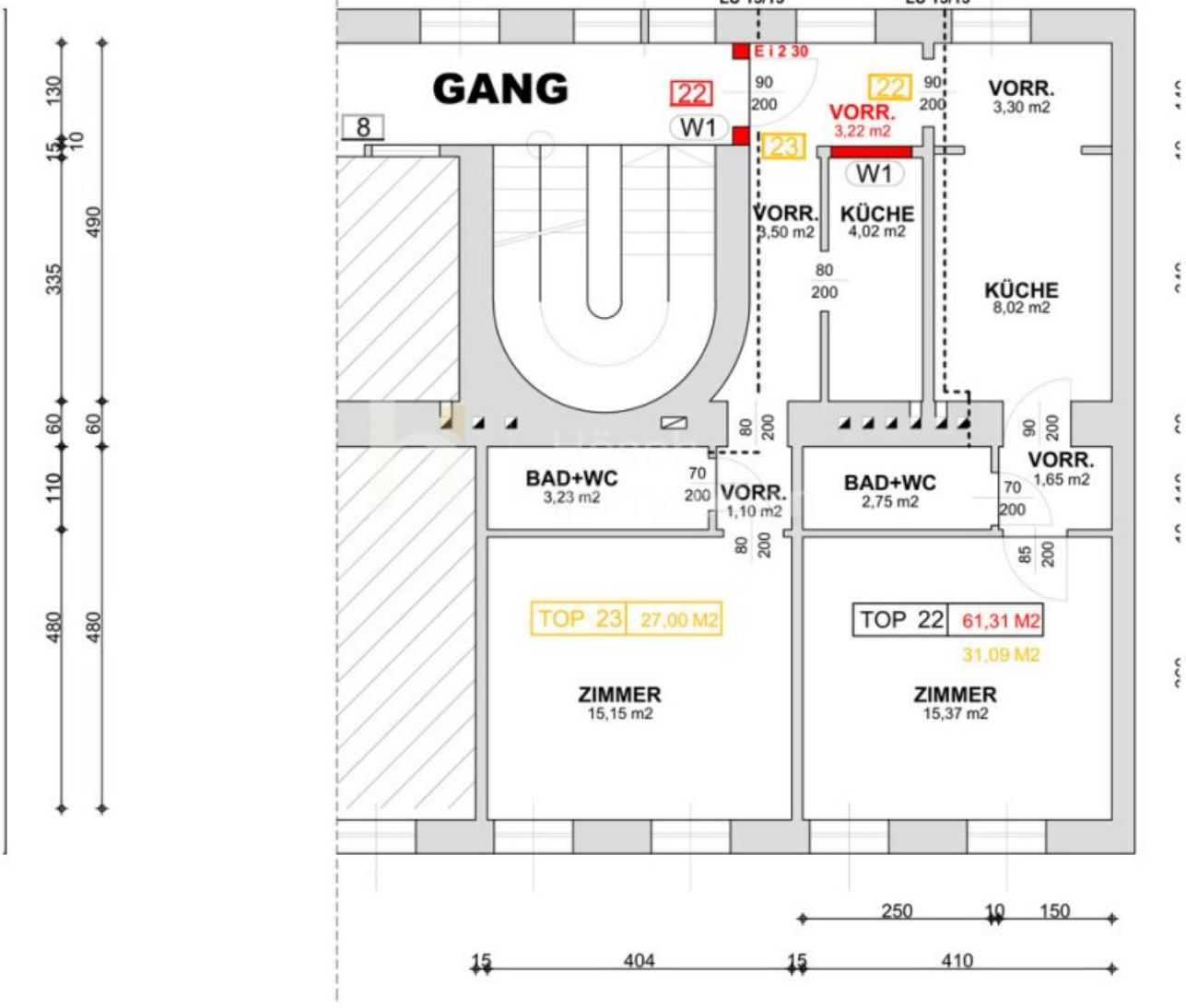








2. STOCK


22
230
15
236
LÜ 15/15
LÜ 15/15
GANG
E i 2 30
22
90
200
W1
8
22
90
200
VORR.
3,22 m2
23
W1
VORR.
3,30 m2
VORR.
3,50 m2
KÜCHE
4,02 m2
80
200
KÜCHE
8,02 m2
80
200
90
200
BAD+WC
3,23 m2
70
200
VORR.
1,10 m2
BAD+WC
2,75 m2
70
200
VORR.
1,65 m2
80
200
85
200
TOP 23
27,00 M2
TOP 22
61,31 M2
31,09 M2
ZIMMER
15,15 m2
ZIMMER
15,37 m2
250
10
150
15
404
15
410
130
15
10
490
335
60
60
110
480
480

Objektbeschreibung

STEUDELGASSE 24: GRÜNDERZEIT MIT VIELFÄLTIGEN MÖGLICHKEITEN

Ein Wiener Eckhaus aus der Gründerzeit, ein breit gefächertes Raumangebot und die Möglichkeit, eine Immobilie nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln: In der **Steudelgasse 24, ident mit Buchengasse 38, in 1100 Wien** werden derzeit 27 Wohnungen einzeln zum Kauf angeboten. Das Gebäude stammt aus **1888**; die Dachgeschoßwohnungen entstanden **1993**.

Die Auswahl reicht von kompakten Einheiten über größere Wohnungen bis zu Dachgeschoßwohnungen mit Terrassen. Im Verkaufsstand vom **25.09.2026** sind **freie und vermietete Einheiten** geführt. Die als frei geführten Wohnungen sind überwiegend unsaniert; die jeweiligen Raumkonzepte und die vorhandene Ausstattung unterscheiden sich. Die Sanierung der Allgemeinteile bildet einen eigenen, geplanten Teil der Weiterentwicklung.

DAS PROJEKT AUF EINEN BLICK

- Gründerzeithaus in Ziegelmassivbauweise, Baujahr 1888
- Erdgeschoß, drei Obergeschoße und ausgebautes Dachgeschoß
- 27 aktuell angebotene Wohnungen mit unterschiedlichen Flächen und Raumkonzepten
- Einzelangebote mit unterschiedlichen Flächen, Raumkonzepten und Zuständen
- Terrassen bei zwei Dachgeschoßwohnungen
- Freie und vermietete Einheiten

CHARAKTER UND AUSSTATTUNG

Die Liegenschaft verbindet die Straßenansicht eines Wiener Altbaus mit gemeinschaftlich genutzten Gängen, Stiegenhaus und Innenhof. In den einzelnen Wohnungen finden sich unterschiedliche Bestandsausstattungen. Bestehende Küchen, Bäder, Bodenbeläge und Heizgeräte sind jeweils der konkreten Einheit zuzuordnen. Die unsanierten Angebote bieten

Raum für eine eigenständige Gestaltung; eine fertige Wohnungssanierung ist mit der geplanten Aufwertung des Hauses nicht zugesagt.

Im Gebäudezustandsgutachten vom **04.12.2023** wurden augenscheinliche Feuchtigkeitserscheinungen an den Kelleraußenwänden festgestellt. Ein aktueller Behebungsstand ist nicht belegt.

GEPLANTE AUFWERTUNG DER ALLGEMEINTEILE

Laut Maßnahmenliste vom **14.10.2026** sind für das Haus folgende Arbeiten vorgesehen:

- Sanierung des Haustors und der Hoftür
- Fliesenarbeiten an den Allgemeinteilen
- Zweifacher Anstrich des Stiegenhauses
- Reparatur der Gangfenster
- Arbeiten an der Gegensprechanlage
- Sanierung der Hof- und Straßenfassade

Bei den Wohnungseingangstüren ist ein einheitlicher Anstrich beziehungsweise ein möglicher Austausch vorgesehen. **Ausführung und Kosten befinden sich noch in Abklärung.** Die genannten Maßnahmen sind geplant; ein Fertigstellungstermin ist nicht festgelegt. Sie umfassen keine pauschale Erneuerung sämtlicher Wohnungsfenster und keine vollständige Sanierung der angebotenen Wohnungen.

LAGE

Die Steudelgasse liegt im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten. Das Umfeld ist von Wohnhäusern, Geschäften und gewerblichen Nutzungen geprägt. Die Ecklage an der Buchengasse verankert das Haus in einem gewachsenen städtischen Quartier. Das Angebot richtet sich an Menschen, die eine urbane Lage mit den Gestaltungsmöglichkeiten eines bestehenden Hauses verbinden möchten.

DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG

Die **Wohnung Top 22** liegt im **2. Obergeschoß** und umfasst **61,31 m² Wohnfläche**. Im Verkaufsstand vom **25.09.2026** wird die Einheit als **leer und unsaniert** geführt. Das Raumangebot eröffnet die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung auf die eigenen Vorstellungen abzustimmen. Der vorhandene Bestand bildet die Grundlage für die weitere Ausgestaltung.

RAUMKONZEPT

Die Nutzflächenaufstellung vom **12.01.2024** und die Einreichplanung vom **Dezember 2023** bilden geänderte Raumgrenzen ab. **Der konkrete bauliche Ausführungsstand und die Raumaufteilung sind vor dem Erwerb abzustimmen.** Eine abgeschlossene Umsetzung des Umbaus wird nicht zugesagt.

AUSSTATTUNG UND ZUSTAND

Die Ausstattung richtet sich nach dem vorhandenen Bestand dieser Einheit. Die geplanten Hausmaßnahmen sind im vorangestellten Projektteil beschrieben. Eine vollständige Wohnungssanierung oder eine neue technische Ausstattung ist daraus nicht abzuleiten.

BESTANDS- UND ÜBERGABESTAND

Die Vorschreibung für August 2026 enthält trotz Leerkennzeichnung noch Entgeltpositionen. **Der aktuelle Bestands- und Übergabestand ist vor Vertragsabschluss zu klären.**

KAUFPREIS

Der Kaufpreis für Top 22 beträgt **EUR 214.585,00**.

IHR ANSPRECHPARTNER

Für weitere Informationen und die Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen **Ari Abramov, B.A.** unter **+43 676 844 403 202** oder a.abramov@hoesch-immobilien.at gerne zur Verfügung.