

2-Zimmer-Altbauwohnung – ruhig gelegene Wohnung nahe Schönbrunn



Objektnummer: 6244/936

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,08 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	287.000,00 €
Betriebskosten:	206,64 €
USt.:	20,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

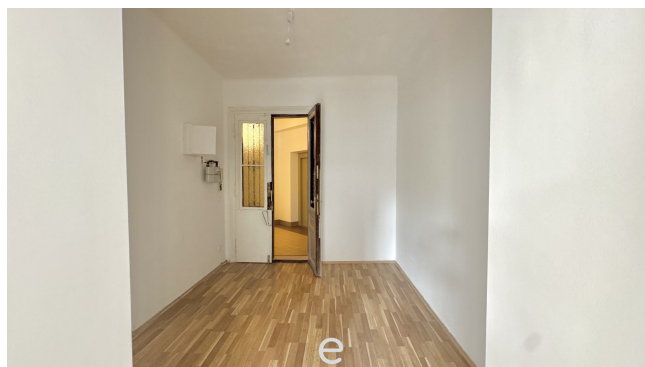
Ihr Ansprechpartner

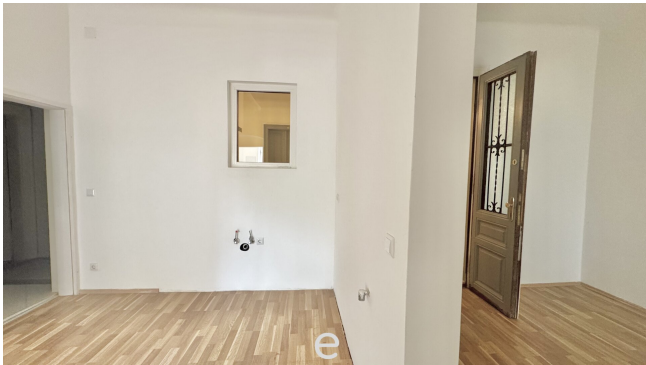
Sophie Mayerhofer

eurea Real Estates GmbH
Hans-Sachs-Straße 1a
4600 Wels

T +4367764855412

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







TOPOGRAPHIE

WOHNNUTZFLÄCHEN:

WOHNNUTZFLÄCHE TOP 01:	26,21 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 02 + 03:	59,87 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 04:	30,21 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 05:	30,43 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 06 + 07:	61,42 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 08:	27,81 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 09:	30,87 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 10:	34,22 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 11 + 12:	70,75 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 13 + 14:	60,18 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 15:	61,50 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 16 + 17:	71,87 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 18:	44,13 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 19:	726,42 m²
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT:	1.236,42 m²

ALLGEMEINFLÄCHEN:

STIEGENHAUS KG:	4,48 m²
GANG KG:	3,24 m²
GANG KG:	7,88 m²
GANG KG:	17,45 m²
GANG KG:	14,40 m²
GANG KG:	4,89 m²
GANG KG:	5,71 m²
ENWARTS EGG:	26,88 m²
HOF EGG:	81,13 m²
GARTEN EGG:	80,35 m²
STIEGENHAUS EGG:	20,86 m²
STIEGENHAUS 1.OG:	15,15 m²
STIEGENHAUS 2.OG:	12,25 m²
STIEGENHAUS 3.OG:	12,37 m²
ALGEMEINFLÄCHEN GESAMT:	303,71 m²

NEBENNUTZFLÄCHEN:

WC EGG TOP 1:	1,70 m²
KELLER TOP 02 + 03:	14,52 m²
KELLER TOP 04:	3,24 m²
KELLER TOP 05:	7,88 m²
KELLER TOP 06 + 07:	17,29 m²
KELLER TOP 08:	7,39 m²
KELLER TOP 09:	8,34 m²
KELLER TOP 10:	4,72 m²
KELLER TOP 11 + 12:	6,02 m²
KELLER TOP 13 + 14:	6,08 m²
KELLER TOP 15:	5,32 m²
KELLER TOP 16 + 17:	5,42 m²
KELLER TOP 18:	5,89 m²
AN TOP 19:	4,25 m²
TERASSE TOP 19:	20,74 m²
NEBENNUTZFLÄCHE GESAMT:	126,54 m²

AUFBAUTEN

HW 01

Innenwand nicht-tragend - Ziegel	1,50 cm
Innenputz	1,50 cm
HLZ-Mauerwerk	7,00 cm
Innenputz	1,50 cm

HW 02

Innenwand nicht-tragend - Ziegel	1,50 cm
Innenputz	1,50 cm
HLZ-Mauerwerk	12,00 cm
Innenputz	1,50 cm

FB 01

Fußboden Nassräume	1,00 cm
Fliesen	1,00 cm
Belag	1,00 cm
Einbauf	9,00 cm
Decke Bestand	25,00 cm

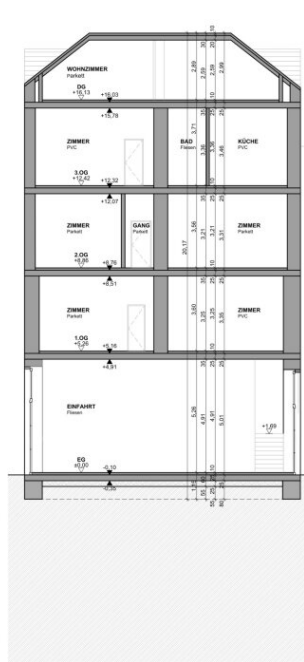
LEGENDE

BESTAND	REGENWASSERKANAL (RW)
ABBRUCH	RW-Kanal an Decke gehängt
ZIEGEL	SCHUTZWASSERKANAL (SW)
ZIEGEL SCHALLSCHUTZ	SW-Kanal an Decke gehängt
STAHLBETON	BESTEHENDER
BETON	SCHUTZWASSERKANAL (SW)
DÄMMUNG HART/WEICH	GRUNDGRENZE
STAHL	WIDMUNGSGRENZE
TROCKENBAU	ZAUN HOHE = 1,00m
ABGEHÄNGTE DECKE	BESTANDSHÖHEN
UK = ±0,40m ü. FBOK	BRANDABSCHNITTS-GRENZE
	RAUCHWARNMELDER
	FEUERLÖSCHER
	E-LADEPUNKT

sämtliche innenliegende räume werden mechanisch entlüftet
sämtliche anfallenden schmutzwässer werden in den öffentlichen schmutzwasserkanal eingeleitet
sämtliche anfallenden regnerwässer werden auf eigenem grund zum versickern gebracht
in allen aufenthaltsräumen werden entsprechende brandmelder installiert



ANSICHT NORD STRASSENSEITE M = 1:100



SCHNITT A-A M = 1:100

bauanzeige

über den umbau eines mehrfamilienwohnhauses
in der spittebreitengasse 28 - 1120 wien

gpr.: 926 es: 923 lgr.: 01305 meidling

dieser plan ist nach paragraph 12 und 13 urhg. geschützt. jede unbefugte bearbeitung,
vervielfältigung, verbreitung und veräußerung sowie das anstellen von eigenen
gebrauch sind nach den bestimnungen des urhg. untersagt und werden geahndet.

grundbesitzer

1/1 ga spittebreitengasse 28
projektentwicklungs gmbh
rooseveltplatz 4-5/6,
1090 wien

behörde

baupolizei MA 37
2. stock
dresdner straße 73 - 75
20 wien
tel. +43 1 / 4000 4037
e-mail: post@ma37.wien.gv.at

bauwerber

ga spittebreitengasse 28
projektentwicklungs gmbh
rooseveltplatz 4-5/6,
1090 wien

planverfasser

einszuehundert
ARCHITEKTEN | PLANER | DESIGN | 3D-ANIM.
www.einszuehundert.at | einszuehundert_Architektur
Feldgasse 19 | A-1020 heinrichshaus
+43 (0)1 480 70 76 | +43 (0)1 788 68 90
m.büro@einszuehundert.at | t.speiser@einszuehundert.at

bauführer

planinhalt

schnitt m= 1:100
ansicht m= 1:100

plannummer: 0099-0099 02-01

projektnummer: 0099

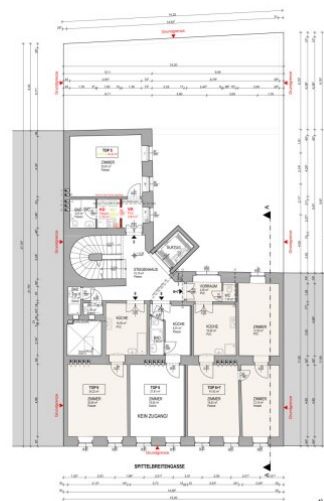
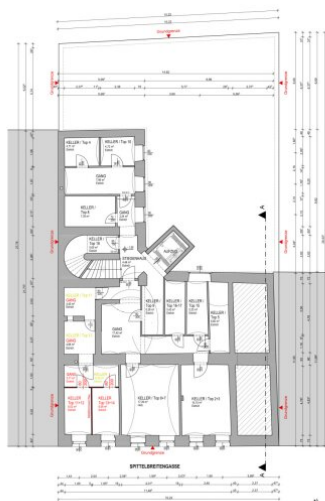
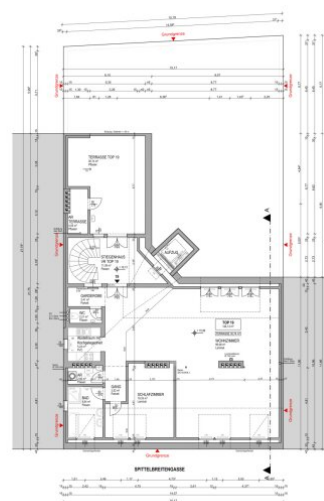
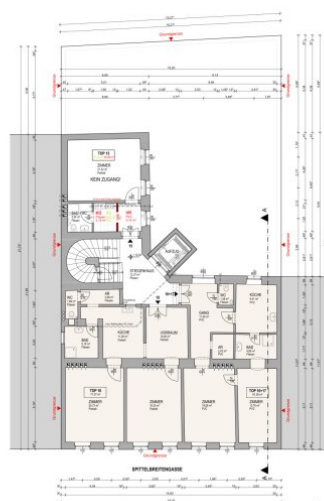
geprüft / gezeichnet: bsp / bsp

erstellungsdatum: 29.01.2025

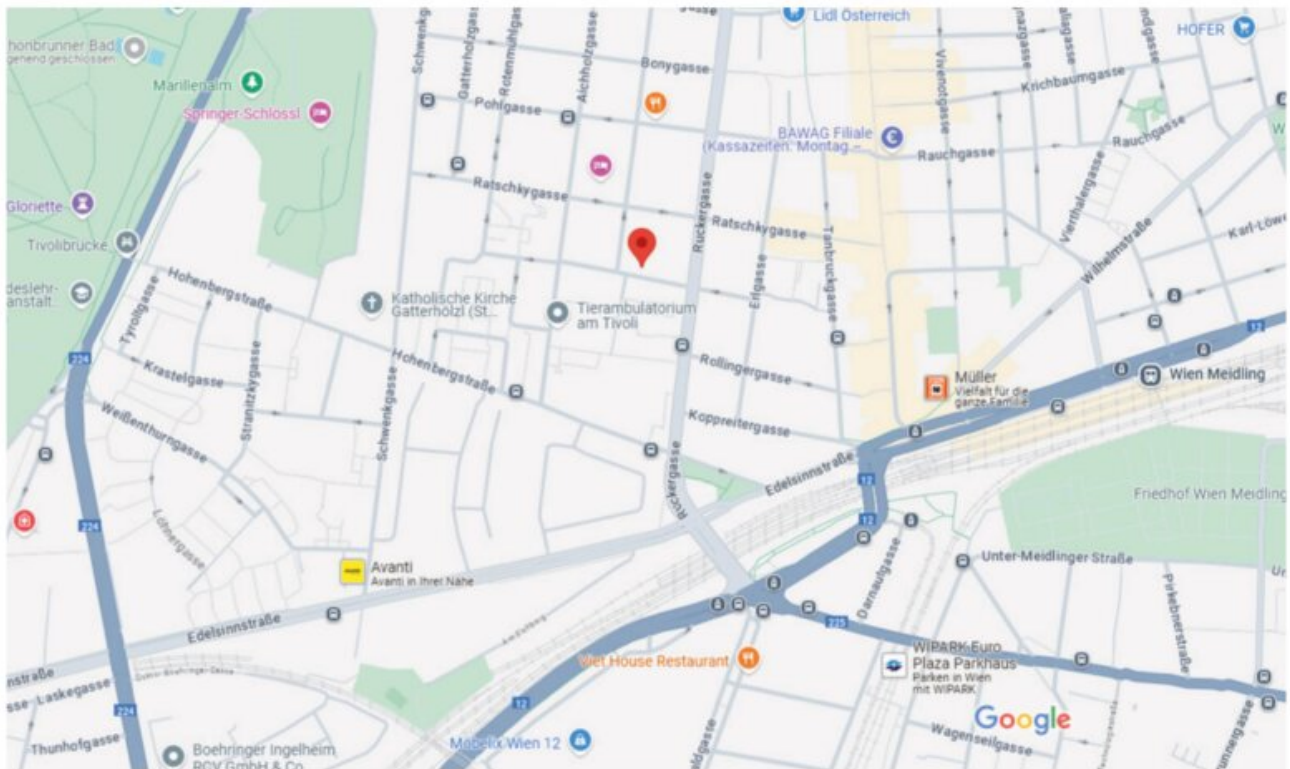
PARIE

a
b
c
d
e
f
g

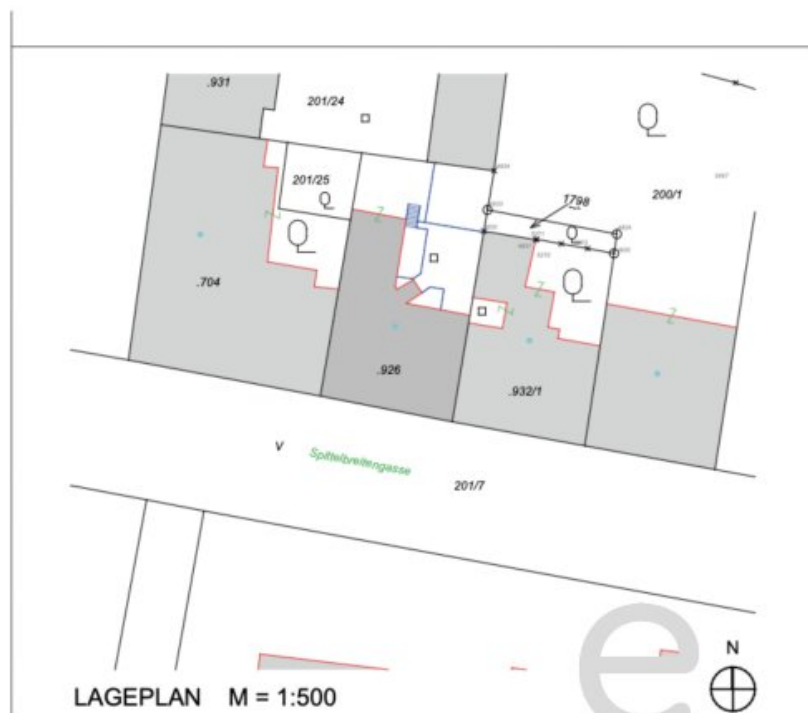
mehrfamilienwohnhaus - spittebreitengasse 28
einszuehundert



8.2 Lageplan



8.3 Katasterplan



Objektbeschreibung

Wohnfeeling im Altbau-Stil!

Das charmante Gründerzeithaus besteht aus einem **fünfgeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss** und umfasst insgesamt **14 Wohnungen**. Nach einer umfassenden Instandsetzung präsentiert sich das Haus in gepflegtem Gesamtzustand: Die reich verzierte Fassade wurde sorgfältig aufgearbeitet, das Entrée sowie das Stiegenhaus geschliffen, neu gestrichen und geschmackvoll aufbereitet.

Im ruhigen Innenhof befinden sich der Zugang zum Aufzug, der vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss führt, ein Allgemeingarten, Fahrradabstellplätze sowie die Müllentsorgung. Die Wohnungen sind hell und lichtdurchflutet und zeichnen sich durch einen **klassischen Altbau-Stil** mit hohen Räumen aus. Beheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Ein Teil der Wohnungen ist aktuell befristet bzw. unbefristet vermietet – insbesondere die befristeten Einheiten bieten Anlegern attraktive Perspektiven für künftigen Eigenbedarf oder Wertsteigerung.

Laut dem Gutachten der Allgemeinflächen geht hervor, dass die Elektroinstallation inkl. Steigleitung und Erdungsanlage erneuert wird. Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche laut vorliegenden Gutachten resultierenden Kosten für die Erneuerungen der Elektroinstallation inkl. Steigleitung und Erdungsanlage vollständig zu tragen. Eine Umlage dieser Kosten auf die Käufer, die Eigentümergemeinschaft oder auf Rücklagen gemäß WEG ist ausdrücklich ausgeschlossen.

2-Zimmer-Altbauwohnung – ruhig gelegene Wohnung nahe Schönbrunn

Diese **ca. 70,75 m² große 2-Zimmer-Wohnung** (TOP 13 + 14) befindet sich im **3. Obergeschoss** eines stilvollen Gründerzeithauses in ruhiger Lage des 12. Bezirks – nur wenige Gehminuten vom Schloss Schönbrunn und der Meidlinger Hauptstraße entfernt. Die **Raumhöhe** beträgt am höchsten Punkt **ca. 3,10 m**. Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** mit **ca. 6,8 m²** zugeteilt.

Die Wohnung wird **schlüsselfertig übergeben** und gliedert sich in einen großzügigen Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier gelangt man in die geräumige Wohnküche, die sich ideal für Kochen und Essen in einem harmonischen Raumkonzept eignet. Angrenzend befinden sich das separate WC, das Badezimmer mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum. Zwei weitere, großzügige Zimmer à ca. 20 m² eignen sich ideal als Schlaf- und Wohnzimmer. Diese gut strukturierte Raumaufteilung eignet sich ideal alleine oder als stilvolles Zuhause zu zweit.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur

Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können. Energieausweis wird gerade erstellt und wird nachgereicht!

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für einen Besichtigungs und Beratungstermin gerne zur Verfügung!

Sophie Mayerhofer, Tel: [0677/6485 5412](tel:067764855412), sm@eurea.at

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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap