

**Smart investieren oder selbst nutzen –
1-Zimmer-Wohnung mit Potenzial**



Objektnummer: 6244/933

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,21 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,71 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	114.800,00 €
Betriebskosten:	94,71 €
USt.:	9,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels





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:	726,42 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:	4,71 m²
KELLER TOP 05:	6,89 m²
KELLER TOP 06 + 07:	17,29 m²
KELLER TOP 08:	7,39 m²
KELLER TOP 09:	6,39 m²
KELLER TOP 10:	4,72 m²
KELLER TOP 11 + 12:	6,02 m²
KELLER TOP 13 + 14:	6,09 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	7,00 cm
HLZ-Mauerwerk	1,50 cm

HW 02

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

FB 01

Fußboden Nassräume	1,00 cm
Fußboden	1,00 cm
Einbaufußboden	9,00 cm
Decke Bestand	25,00 cm

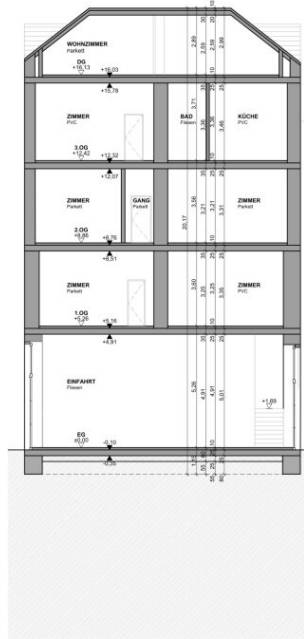
LEGENDE

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

gpnr.: 926 es.: 923 lgnr.: 01305 meidling

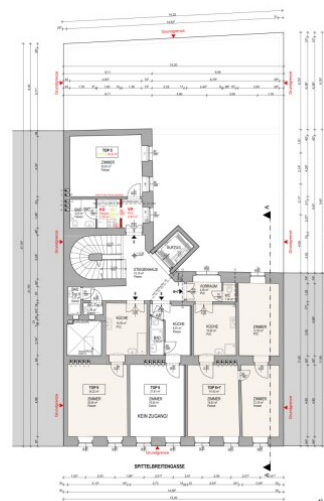
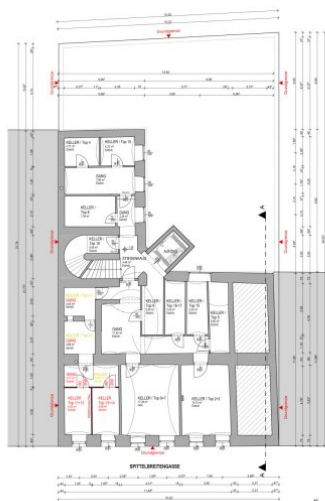
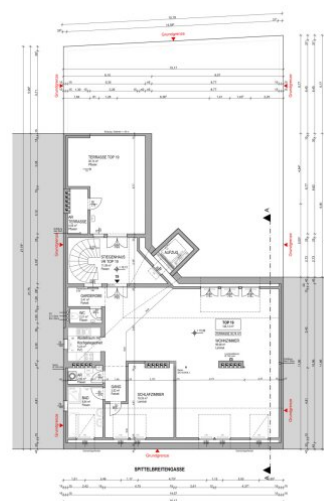
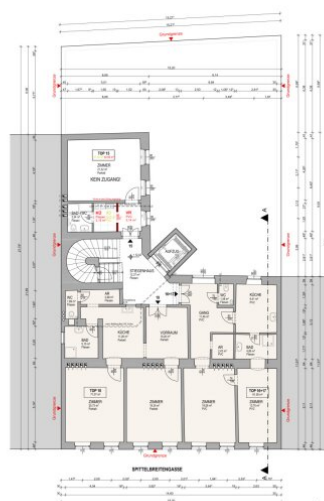
dieser plan ist nach paragraph 12 und 13 urhg. geschützt. jede unbefugte bearbeitung,
vervielfältigung, verbreitung und veräußerung sowie das anstellen von eigenen
gebrauch sind nach den bestimnungen des urhg. untersagt und werden geahndet.

grundeigentümer	behörde
1/1 ga spittebreitengasse 28 projektentwicklungs gmbh rooseveltplatz 4-5/6, 1090 wien	baupolizei MA 37 2. stock dresdner straße 73 - 75 20 wien tel.: +43 1 / 4000 4037 e-mail: post@ma37.wien.gv.at
bauwerber	planverfasser
ga spittebreitengasse 28 projektentwicklungs gmbh rooseveltplatz 4-5/6, 1090 wien	einszuhundert ARCHITEKTEN PLANUNG DESIGN 3D-DRUCK www.einszuhundert.at Einszuhundert_Architektur Feldgasse 19 A-1020 heinrichshaus +43 (0)1 480 70 76 +43 (0)1 788 68 90 m.büro@einszuhundert.at to.spe@einszuhundert.at
bauführer	planinhalt
	schnitt m= 1:100 ansicht m= 1:100

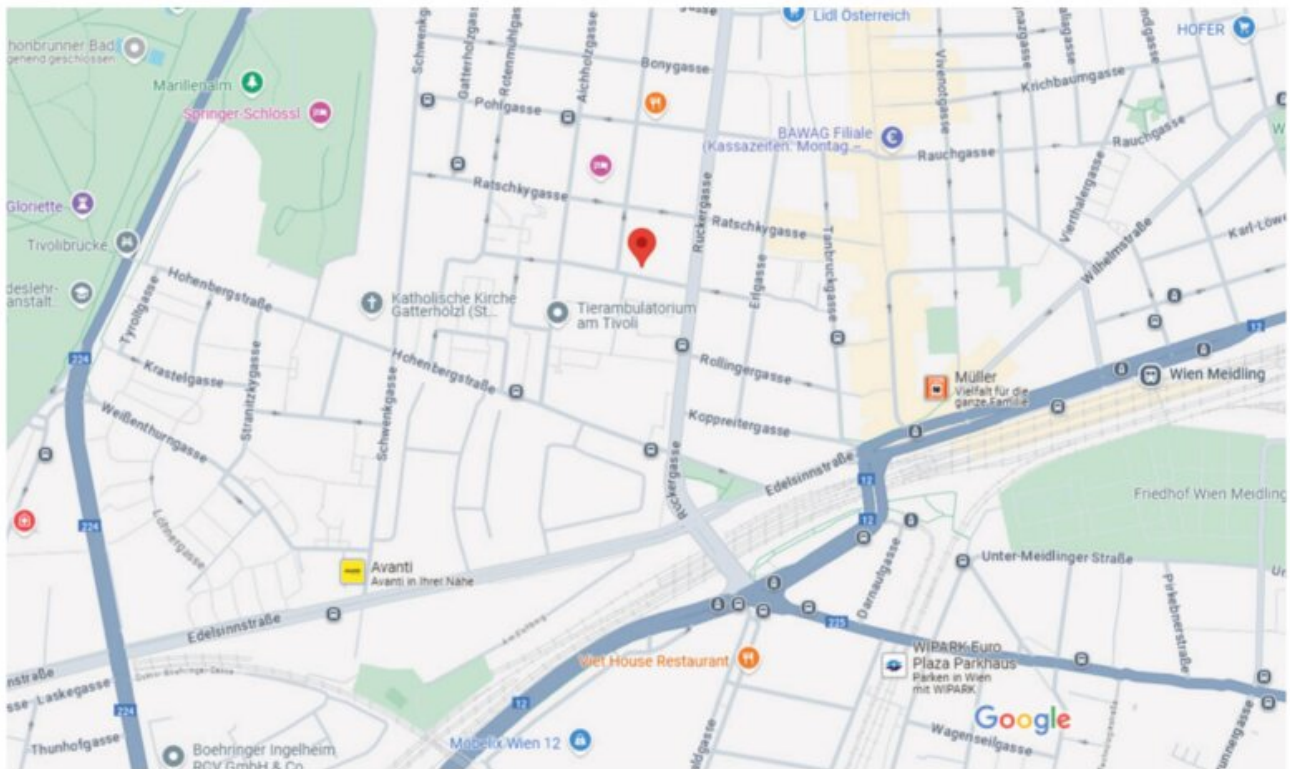
plannummer: 0099-0099 02-01	projektnummer: 0099
geprüft / gezeichnet: bsp / bsp	erstellungsdatum: 29.01.2025

PARIE
a
b
c
d
e
f
g

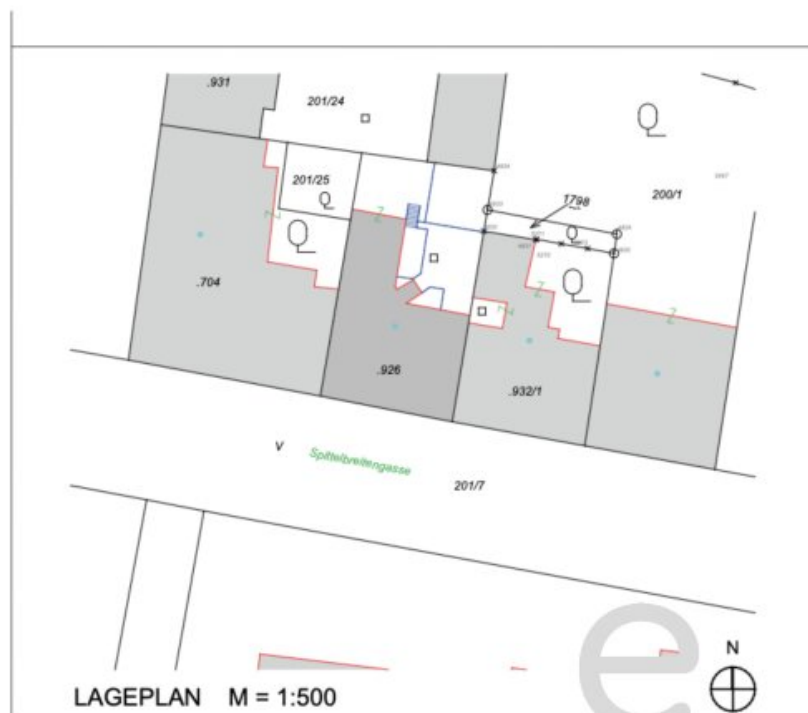
mehrfamilienwohnhaus - spittebreitengasse 28
einszuhundert



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.

Smart investieren oder selbst nutzen – 1-Zimmer-Wohnung mit Potenzial

In ruhiger Hoflage der Spittelbreitengasse – zwischen Schönbrunn und Meidlinger Hauptstraße – befindet sich die **1-Zimmer-Wohnung Top 1 mit ca. 30 m² im Erdgeschoss** eines charmanten Gründerzeithauses. Eine helle Wohnung mit Gestaltungspotenzial in gefragter Lage und Blick in den Innenhof - ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch abgeschirmt vom Stadtrubel wohnen oder investieren möchten. Die **Raumhöhe** beträgt am höchsten Punkt **ca. 3,10 m**. Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit **ca. 4,71 m²** zugeteilt.

Die Wohnung wird **belagsfertig** übergeben – der Einbau von Bodenbelägen, Fliesen, Küche und Badezimmer steht noch aus. Ein erfahrener Fachbetrieb steht auf Wunsch des Käufers zur Verfügung und kann den Innenausbau professionell nach Ihren individuellen Wünschen und Vorstellungen durchführen.

Durch ihre kompakte Größe und die zentrale, dennoch ruhige Lage eignet sich die Einheit hervorragend für Anleger, Pendler oder als Zweitwohnsitz. Die ausgezeichnete Infrastruktur und Nähe zu Schloss Schönbrunn runden das Angebot ab.

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!

Ihr Eurea-Team:

Sophie Mayerhofer, Tel: 0677/6485 5412, sm@eurea.at

Oliver Gassenbauer, Tel: 0699/1063 9105, og@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