

## Wiener Erbe - Projekt Schulgasse 1180



**Objektnummer: 7398/12181**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	124,18 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

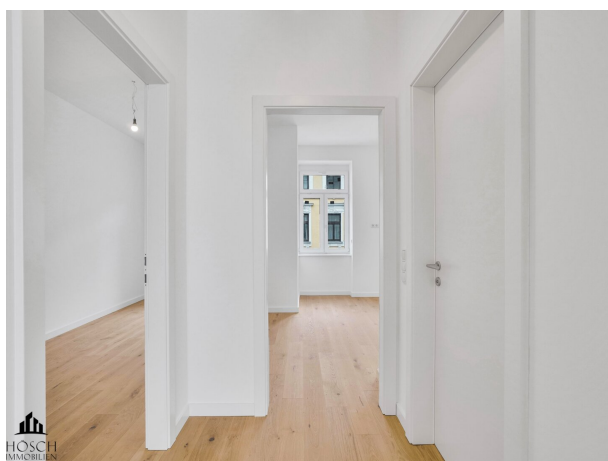
Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

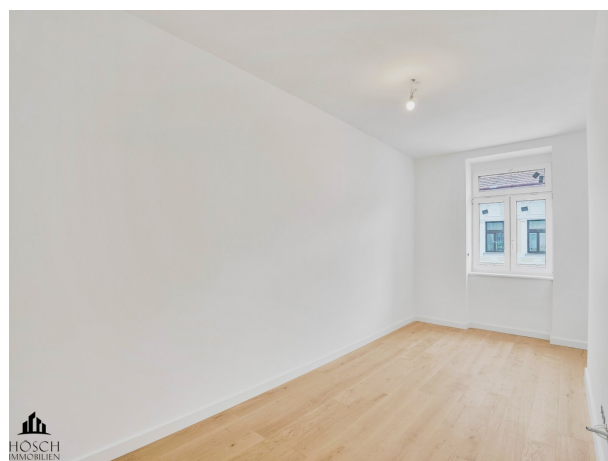
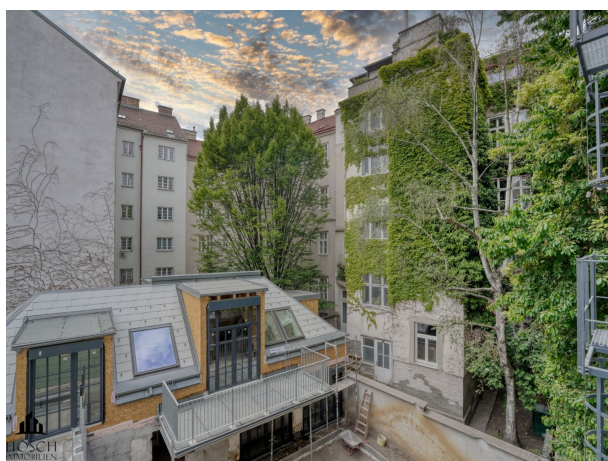
T +43 660 7542528

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

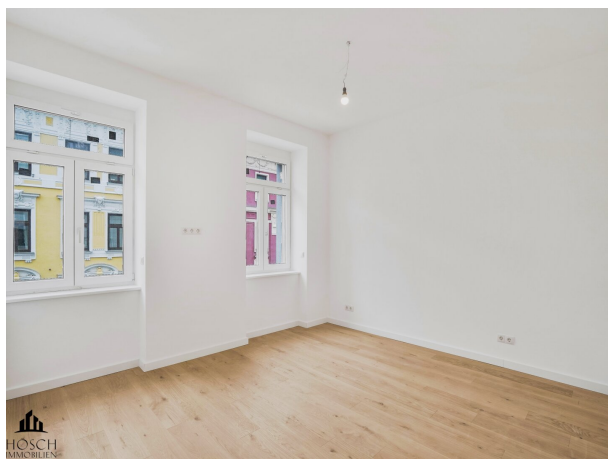














## Top 7-8

Vorraum  
Wohnküche  
WC  
Gang  
Bad  
Zimmer  
Zimmer  
Zimmer  
Zimmer  
Zimmer  
Bad / WC

Balkon  
Balkon

**A-1180 Wien, Schulgasse 77**





# Objektbeschreibung

## WIENER ERBE – Charmante Altbauwohnung mit modernem Komfort in der Schulgasse

Willkommen im *Wiener Erbe – Projekt Schulgasse* – einem stilvoll renovierten Altbau, der historischen Charme und modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau vereint. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das Tradition und Innovation perfekt verbindet – mit durchdachten Grundrissen, nachhaltiger Technik und einer wunderschönen Atmosphäre zum Wohlfühlen.

### HIGHLIGHTS:

- Komplett renovierter Altbau mit hochwertiger Ausstattung
- Effiziente Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- 121 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, 2 Bäder, 2 WCs
- **2 Balkone mit herrlichem Innenhof-Grünblick**
- Ruhige Lage in Währing mit Top-Infrastruktur und öffentlicher Anbindung

Diese traumhafte Wohnung in der Schulgasse liegt im 3. Stock eines sanierten Altbaugebäudes und beeindruckt mit ihrem durchdachten Grundriss und dem hellen, freundlichen Wohngefühl. Die Kombination aus liebevoll erhaltenem Altbau-Charme und modernen Details wie Parkett, eleganten Fliesen und hochwertiger Haustechnik macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Die effiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit der Fußbodenheizung sorgt für ein nachhaltiges Heizsystem, das nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend ist. So genießen Sie das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima. Auf dem Balkon können Sie die Ruhe der Umgebung und den Blick ins Grüne in vollen Zügen genießen – Ihr persönlicher Rückzugsort mitten in der Stadt.

### DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG - 2 Balkone Highlight!

Kaufpreis: € 1.149.000,--

Wohnfläche: ca. 122,65 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Stockwerk: 3. Stock

Baujahr: ca. 1900, renoviert: 2025

**Diese (aktuell noch) zwei Wohnungen könnten auf Wunsch zusammengelegt werden zu einer großen Wohnung mit 2 Balkonen. Es gäbe eine Variante mit 4 und eine mit 5 Zimmern (siehe Pläne).**

### **Lage – Leben im grünen Herzen von Währing**

Die Schulgasse liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des 18. Bezirks. Hier wohnen Sie ruhig und grün – und doch mitten im Leben. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kliniken, Schulen, Kindergärten und Universitäten. Auch ein Einkaufszentrum befindet sich in der Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar und verbinden Sie perfekt mit der ganzen Stadt. So sind Sie flexibel und schnell unterwegs – egal ob zur Arbeit, in die Innenstadt oder ins Grüne.

### **Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter 0660 7542528. Gerne wird er Ihnen auch bei einer passenden Finanzierung weiterhelfen!

Alle m<sup>2</sup> Angaben sind aktuell noch Richtwerte und die genaue Vermessung wird in den nächsten Wochen stattfinden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap