

**Wohnen wo Geschichte lebt - wunderschöne Hofwohnung  
Nähe Schönbrunn**



**Objektnummer: 6611/242**

**Eine Immobilie von Valerto GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,87 €
<b>USt.:</b>	22,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Pfann**

Valerto GmbH  
Bertha von Suttner Gasse 8/2/24  
1220 Wien

T +43 677 63176931



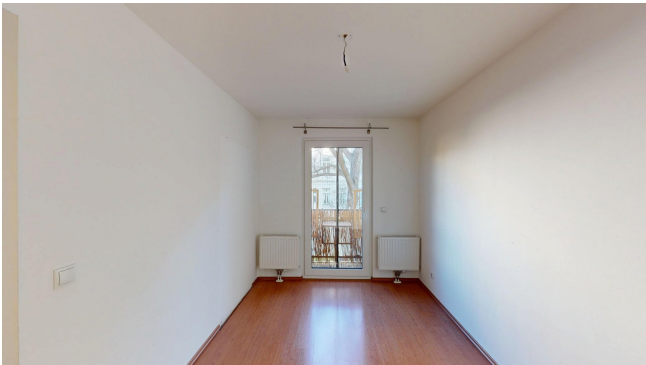








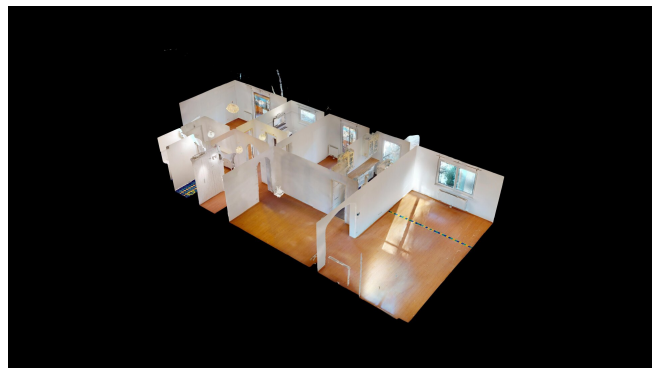




















## Objektbeschreibung

**Wohnen, wo Geschichte lebt – Ruhige ca 100 m<sup>2</sup> Hofwohnung nahe Schönbrunn & Kennedybrücke – € 549.000**

Zum Verkauf gelangt eine **großzügige, sofort beziehbare Eigentumswohnung** mit ca. **100 m<sup>2</sup> Nutzfläche** in begehrter Lage von **Wien-Penzing**.

Die Wohnung befindet sich in der **Hadikgasse**, unweit der **Kennedybrücke** und in fußläufiger Nähe zu **Schloss Schönbrunn** und dem **Tiergarten Schönbrunn**. Die Wohnung befindet sich im Gebäude in zweiter Reihe hinter einer historischen Gründerzeitvilla.

Was diese Adresse jedoch besonders macht, ist nicht nur ihre Lage – sondern ihre **Geschichte**.

### Umgeben von Geschichte – modern Leben

Das Objekt in der Hadikgasse ist auf den ersten Blick ein ruhiges, zurückhaltendes Wohnhaus. Und doch ist sie ein Ort, an dem **Wiener Kultur- und Musikgeschichte** greifbar wird.

Denn hier lebte zeitweise **Richard Wagner**, als Wien für ihn Zuflucht, Werkstatt und Kampfplatz zugleich war.

### Wien als Wendepunkt

In den 1860er-Jahren hielt sich Wagner mehrfach in Wien auf – einer Stadt, die ihm gleichermaßen Chancen wie Widerstände bot. Während er um Anerkennung an der Hofoper rang, suchte er Rückzugsorte abseits des innerstädtischen Trubels.

Penzing war damals noch vorstädtisch, grün und ruhig – ein idealer Ort zum Arbeiten und Nachdenken.

### Das Haus in der Hadikgasse

Die Hadikgasse wurde für Wagner zeitweise zu einem **Arbeits- und Rückzugsort**. Hier soll er an Teilen seiner großen Werke gearbeitet haben, insbesondere an „*Die Meistersinger von Nürnberg*“. Zeitzeugen berichten von einem rastlosen Alltag: frühes Komponieren, intensive Gespräche, lange Spaziergänge durch die Umgebung.

### Alltag eines Genies

Wagner war kein stiller Einsiedler. Er war präsent, leidenschaftlich, streitbar. Briefe aus dieser Zeit erzählen von Geldnöten, Hoffnungen auf Aufführungen und der Sehnsucht nach

Anerkennung.

Die Hadikgasse war Bühne und Kulisse zugleich – ein Ort zwischen Inspiration und innerem Ringen.

**Heute** verbindet diese Adresse genau das, was Wien so besonders macht:

**? kulturelle Tiefe, historische Bedeutung und zeitgemäßes Wohnen in absoluter Ruhelage.**

**Kaufpreis**

**? € 549.000,-**

(zzgl. Kaufnebenkosten)

**Wohnungsdetails**

- **Nutzfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1974
- **Beziehbar:** sofort
- **Zustand:** gepflegt
- **Möblierung:** teilmöbliert

**Raumaufteilung**

**Die Wohnung überzeugt durch eine großzügige, klar strukturierte Raumaufteilung mit getrennt begehbaren Bereichen und viel Stauraum:**

- **Vorraum**
- **Getrennte Toilette**



- **Abstellraum**
- **Umkleidebereich**
- **Schlafzimmer (getrennt begehbar) mit kleinem Balkon**
- **Kinderzimmer (getrennt begehbar) mit kleinem Balkon**
- **Badezimmer (separat zugänglich)**
- **Küche**
- **Essbereich**
- **Großzügiges Wohnzimmer**

**Diese Aufteilung bietet höchsten Wohnkomfort, klare Rückzugszonen sowie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzung.**

#### **Zustand & Sanierungen**

**Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Wesentliche Sanierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren bereits durchgeführt:**

- **Fenstertausch im Jahr 2022**
- **Einbau einer Sicherheitstür im Jahr 2015**
- **Umfassende Sanierungsarbeiten im Jahr 2010 (Wohnungsbereich)**

**Diese Investitionen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort, erhöhte Sicherheit und eine solide bauliche Basis.**

### **Ausstattung & Technik**

- **Gaszentralheizung**
- Absolute **Hofruhelage auf Nord- und Südseite**
- Gepflegtes Wohnhaus
- Teilmöblierung inkludiert

### **Zusätzliche Flächen & Allgemeinbereiche**

- **Kellerabteil:** ca. 2,5 m<sup>2</sup>
- **Fahrradraum**
- **Allgemeine Waschküche**

### **Betriebskosten & Rücklagen**

- **Betriebskosten Wohnung:** € 350,90 monatlich (Stand 10/2025)
  - **Reparaturrücklage:** € 36.013,89 (Stand 31.12.2024)
- ? sehr solide wirtschaftliche Basis der Eigentümergemeinschaft

### **Garagenplatz**

- **Garagenstellplatz vorhanden**

- **Bestandsvertrag bis 31.12.2109**, bereits vollständig vorausbezahlt
- **Monatliche Betriebskosten Garage:** € 30,79 (Stand 10/2025)

### **Lage & Infrastruktur**

- Nähe **Kennedybrücke**
- **Schönbrunn & Tiergarten Schönbrunn** fußläufig erreichbar
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote in direkter Umgebung
- **Absolute Ruhelage trotz zentraler Stadtlage**

### **Energieausweis**

- **HWB:** 79 kWh/m²a
- **fGEE:** 1,33
- **Heizsystem:** Gas

Manche Bilder wurden digital möbliert.

**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://valerto.service.immo/registrieren/de) - <https://valerto.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap