

1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55190

## MITTEN IM SIEBTEN | Ost/West ausgerichteter Stil-Altbau mit Balkon | Sanierungsbedürftig | Grünblick | Prachtvolles Jahrhundertwendehaus



Ihr Ansprechpartner

**Learco Andrea Tews, MSc (WU)**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

[learco.tews@riwog.at](mailto:learco.tews@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## MITTEN IM SIEBTEN | Ost/West ausgerichteter Stil-Altbau mit Balkon | Sanierungsbedürftig | Grünblick | Prachtvolles Jahrhundertwendehaus



### Lage

Mariahilfer Straße | Spittelberg | MQ | Volkstheater | Neubaugasse (U) | Zieglergasse (U) | Burggasse-Stadthalle (U)

Zum **Verkauf** gelangt eine **sanierungsbedürftige Stil-Altbauwohnung** mit ca. **124 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** und einem ca. **1,6 m<sup>2</sup> großen Balkon** in der **Bandgasse, inmitten des hippen 7. Bezirks, umgeben von zahlreichen Restaurants, Bars und Geschäften**. Gelegen ist die **Richtung Innenhof und Bandgasse ausgerichtete Wohnung im 2. Stock (ohne Lift)** eines **prachtvollen und gepflegten Altbauhauses mit reichlich gegliederter Straßenfassade aus der Jahrhundertwende**. Hier **schlummert Wiener Wohnkultur mit Zukunft**: Der **sanierungsbedürftige Altbau** überzeugt mit einem **großzügigen Grundriss voller Möglichkeiten (siehe unverbindliche Planvorschläge)**, **Ost-/West-Ausrichtung mit hofseitigem Grünblick** in die benachbarten **Baumkronen** und einer Lage, die **urbanes Leben und historischen Flair** perfekt vereint – **mitten im 7. Bezirk, nahe der Mariahilfer Straße**.

### HIGHLIGHTS

- **Ost-/West-Ausrichtung** (Innenhof & Bandgasse)
- **Innenhof-Balkon** mit **Grünblick** in die benachbarten **Baumkronen**
- **Holzkastenfenster**
- **Flügeltüren**
- **Grundriss mit Potenzial** (siehe unverbindliche Planvorschläge)
- **Zentrale Lage mitten im 7. Bezirk - MQ, Volkstheater, Mariahilfer Straße, Neubaugasse** uvm. fußläufig erreichbar

### INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 123,8 m<sup>2</sup>
- **BALKON:** ca. 1,6 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 4
- **GESCHOSS:** 2. Stock (ohne Lift)
- **AUSRICHTUNG:** Ost/West
- **RAUMHÖHE:** ca. 3,47 m
- **HEIZUNG:** Gasetagenheizung
- **KELLERABTEIL:** ja, ca. 3 m<sup>2</sup> als Zubehör
- **FAHRRADABSTELLFLÄCHE:** ja
- **ZUSTAND:** sanierungsbedürftig

**Kaufpreis:** € 890.000,00

**Betriebskosten:** € 216,11 inkl. 10% USt. p.M. derzeit

**Reparaturfonds:** € 154,24 p.M. derzeit

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Vertragserrichtung (gebunden):** 1,5% netto zzgl. 20% USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten (Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH)

Die Wohnung wird in sanierungsbedürftigem Zustand, wie liegt und steht und wie besichtigt, verkauft.

Bei den gezeigten Bildern handelt es sich teilweise um Visualisierungen.

---

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.RIWOG.at](http://www.RIWOG.at) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 123,82 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 3,17 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Balkonfläche:	ca. 1,6 m <sup>2</sup>	Heizung:	Etagenheizung
Etage:	2. Etage	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	4	Bauart:	Altbau
Bäder:	1	Zustand:	sanierungsbedürftig
WCs:	1	Baujahr:	1890
Abstellräume:	1	Ausrichtung:	Ostwesten
Keller:	1		
Balkone:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	19.05.2028
		HWB:	<b>E</b> 164,64 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>D</b> 2,33

## Ausstattung

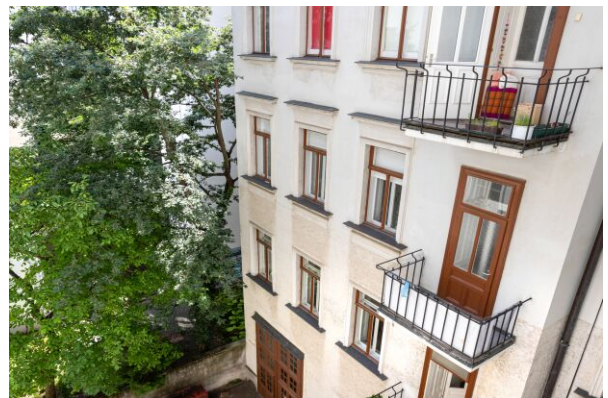
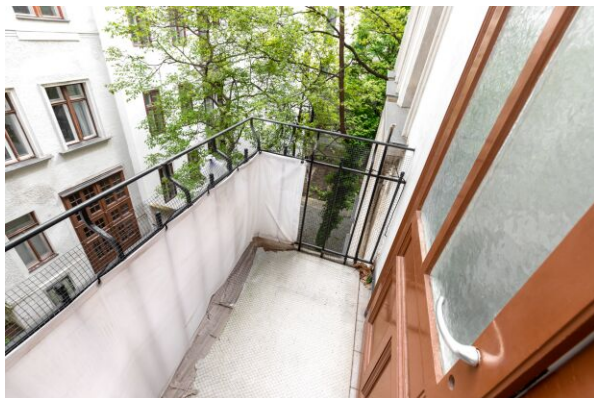
Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Öffenbare Fenster
Befeuerung:	Gas	WCs:	Toilette
Ausblick:	Grünblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Räume:	Flügeltüren	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	890.000,00 €	Reparaturrücklage:	140.000,00 € per 31.10.2025
Betriebskosten:	196,46 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	154,24 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	19,65 €	Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH   1,5% vom Kaufpreis zzgl. gesetzl. USt. und Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten
Monatliche Gesamtbelastung:	370,35 €	Provision:	32.040,00 € inkl. 20% USt.

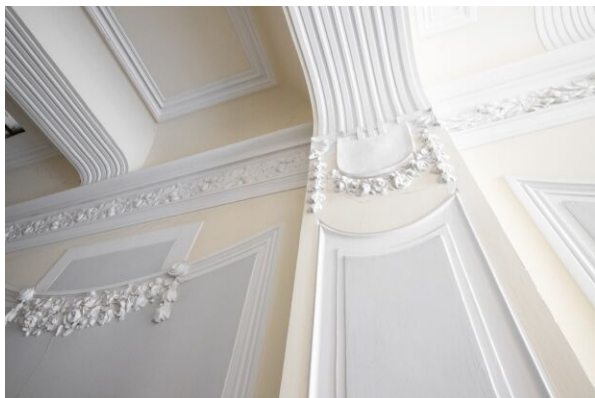
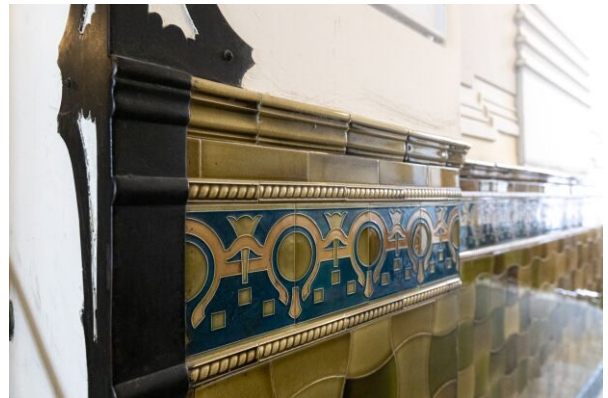
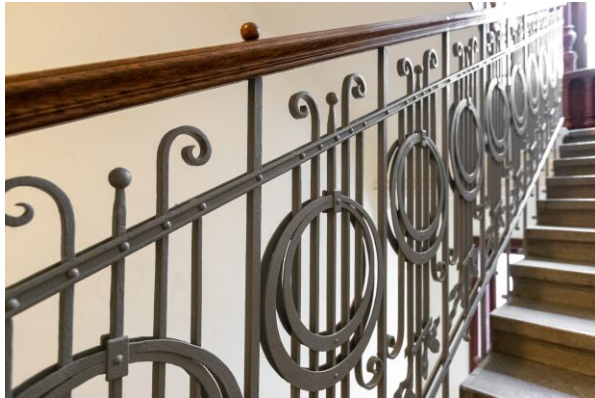
## Weitere Fotos









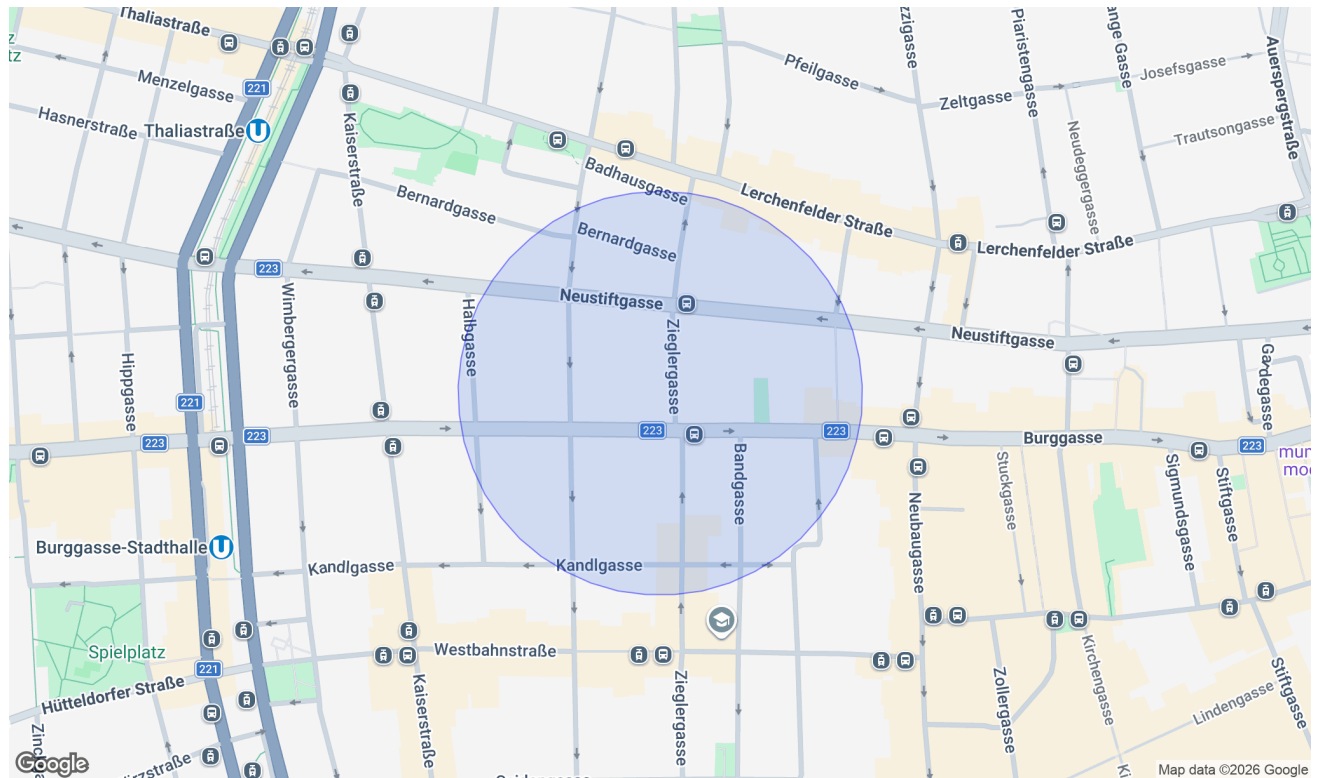






## Lage

1070 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

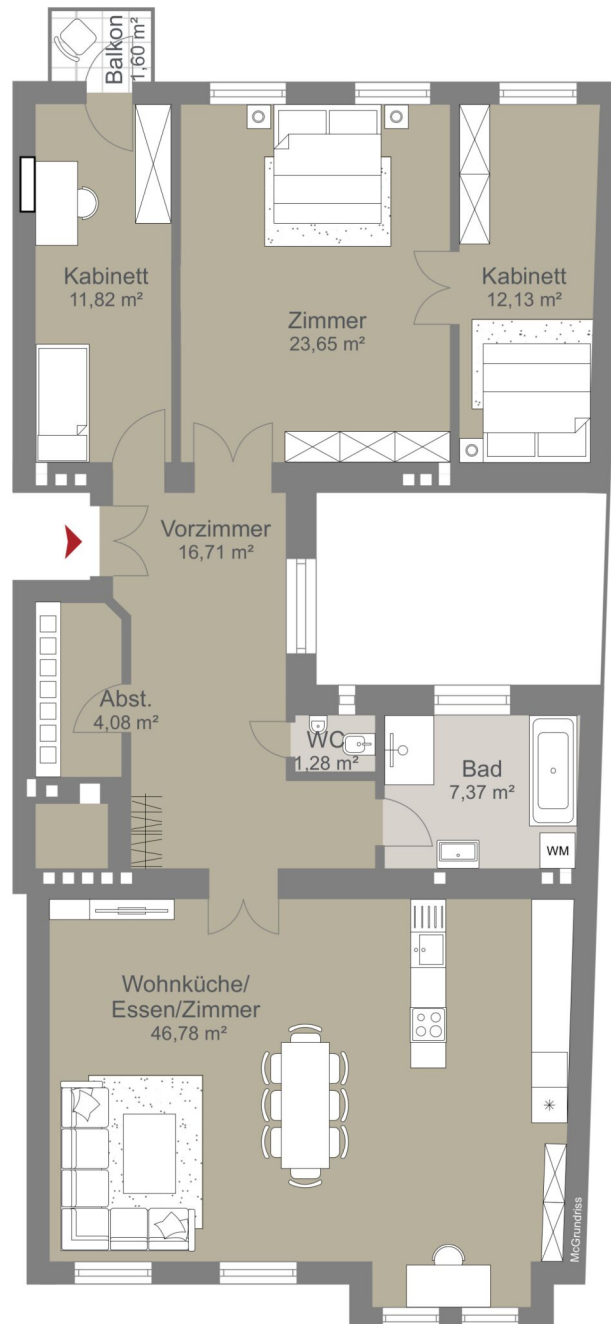
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

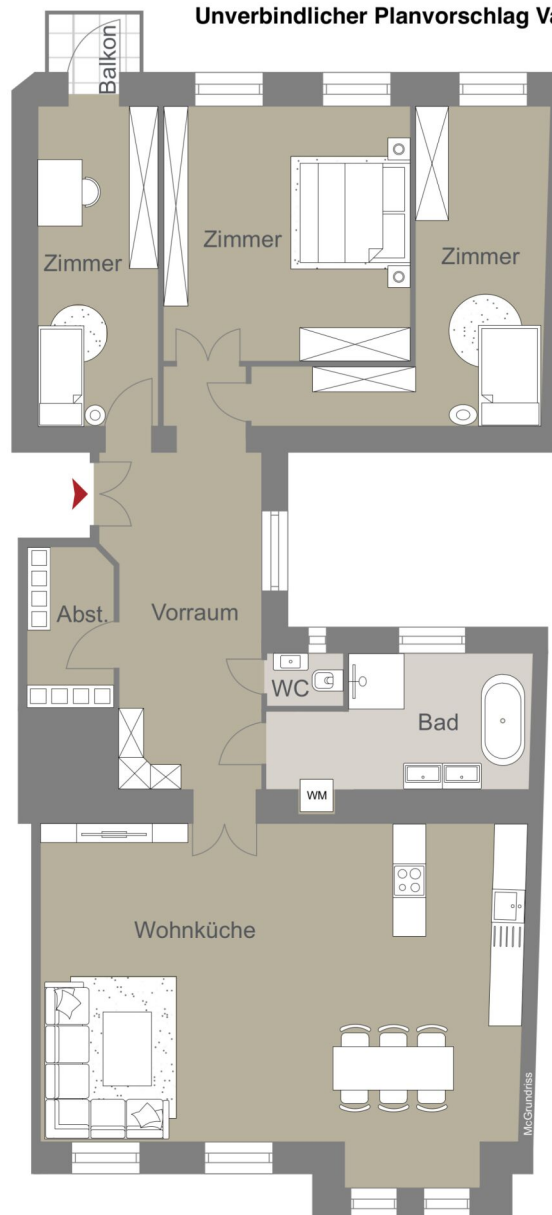
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



## RIWOG

### Unverbindlicher Planvorschlag Variant 1



## RIWOG



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at