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

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 m² Wohnnutzfläche und einem ca. 1,6 m² 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 g**roßzügigen 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 m²
- **BALKON:** ca. 1,6 m²
- **ZIMMER:** 4
- **GESCHOSS:** 2. Stock (ohne Lift)
- **AUSRICHTUNG:** Ost/West
- **RAUMHÖHE:** ca. 3,47 m
- **HEIZUNG:** Gasetagenheizung
- **KELLERABTEIL:** ja, ca. 3 m² als Zubehör
- **FAHRRADABSTELLFLÄCHE:** ja
- **ZUSTAND:** sanierungsbedürftig

Kaufpreis: € 790.000,00

Betriebskosten: € 216,11 inkl. 10 % USt. p. M. derzeit
Reparaturfonds: € 154,24 p. M. derzeit
Stand Reparaturfonds: € 116.443,20 per 31.12.2025

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 KI-bearbeitete Bilder.

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 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 m²
Kellerfläche:	ca. 3,17 m²
Balkonfläche:	ca. 1,6 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	4
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Altbau
Zustand:	sanierungsbedürftig
Baujahr:	1890
Ausrichtung:	Ostwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	19.05.2028
HWB:	E 164,64 kWh/m²a
fGEE:	D 2,33

Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	196,46 €
Reparaturrücklage:	154,24 €
Umsatzsteuer:	19,65 €
Monatliche Gesamtbelastung:	370,35 €

Reparaturrücklage:	116.443,20 € per 31.12.2025
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH | 1,5% vom Kaufpreis zzgl. gesetzl. USt. und Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten
Provision:	28.440,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

























RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX











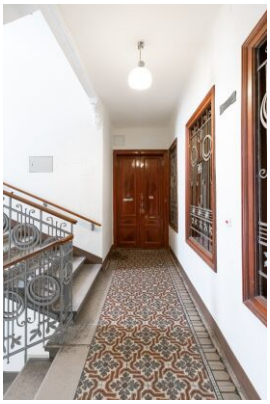


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







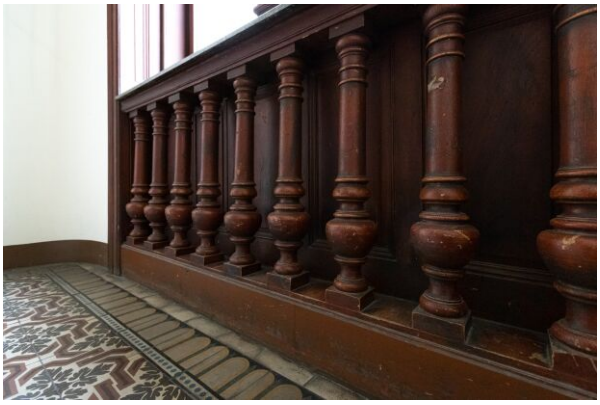






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





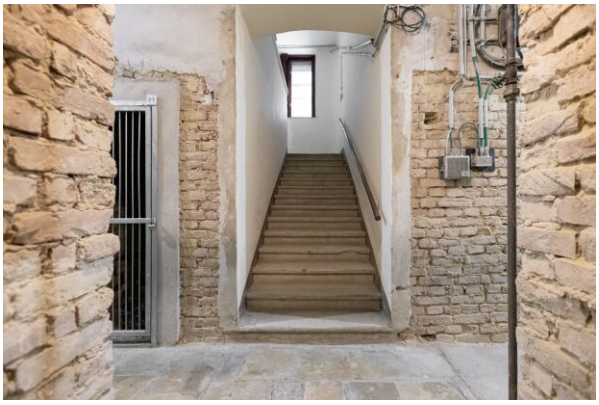


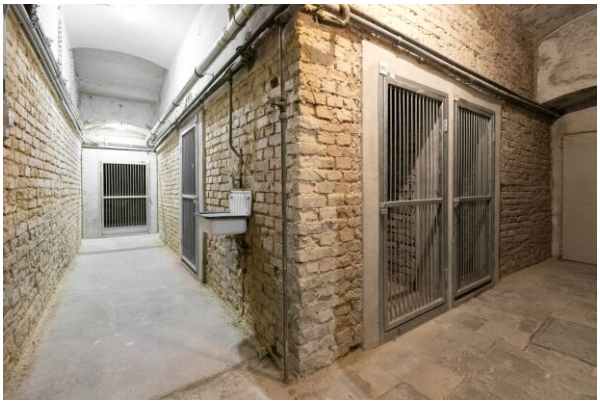






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



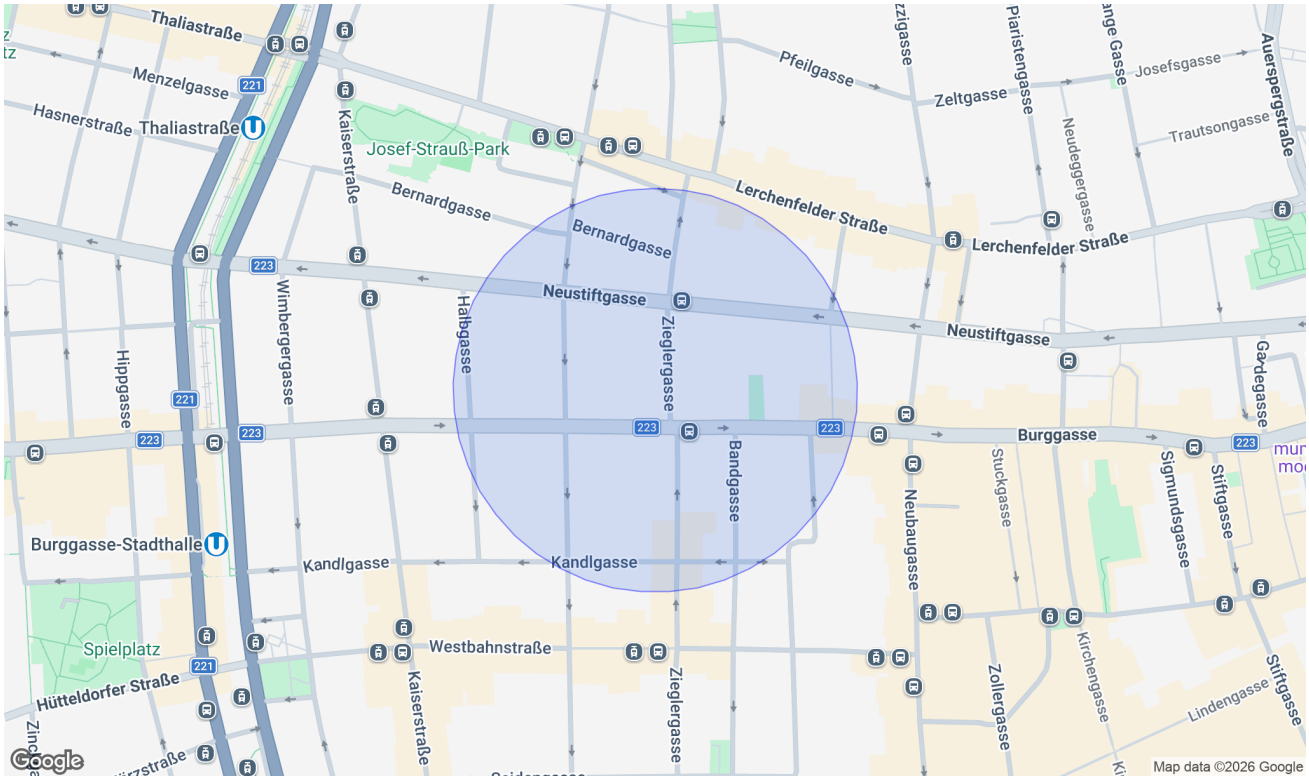




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

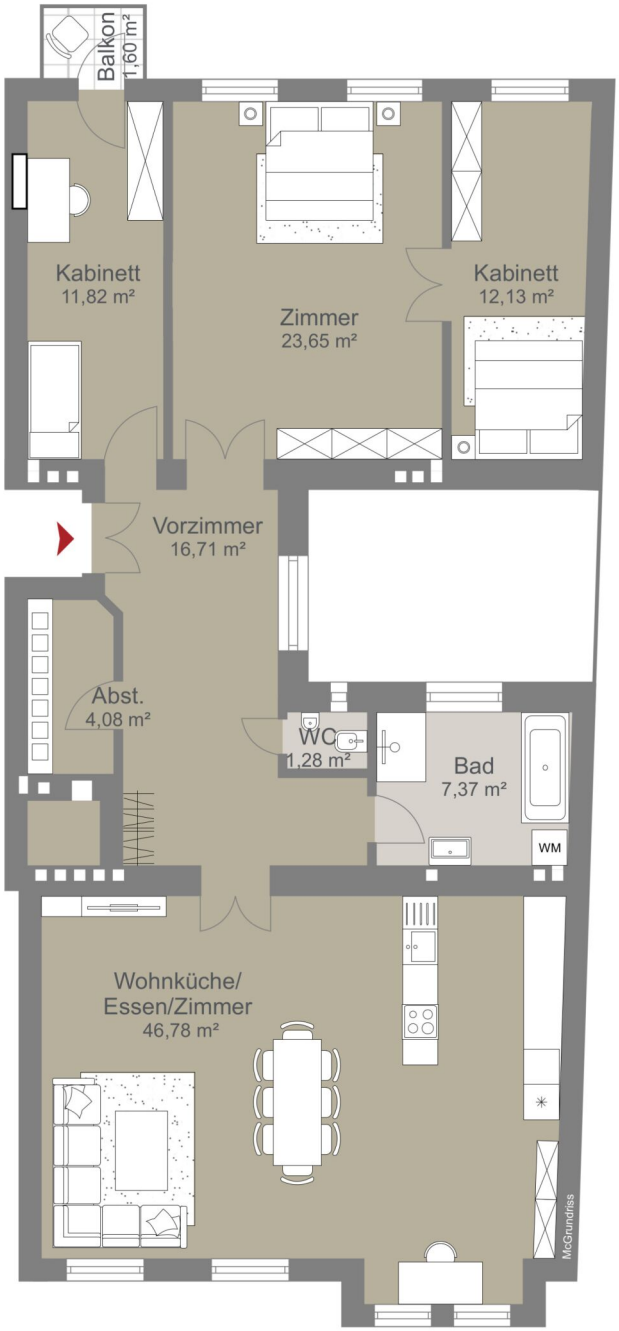
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

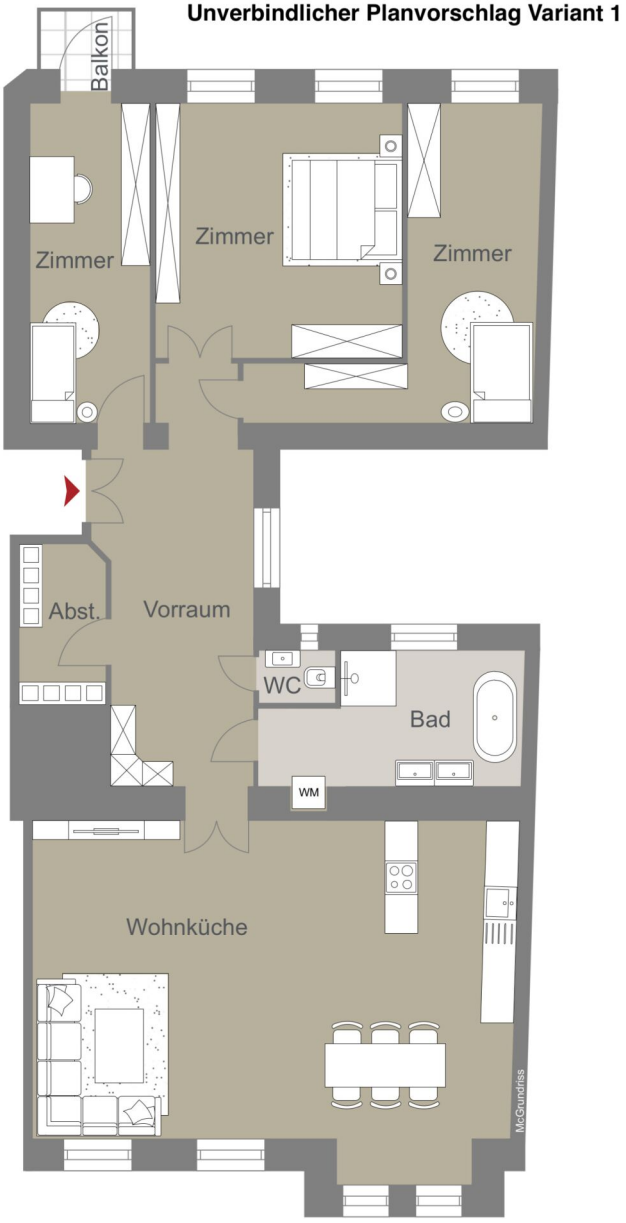
Grundriss IST-Zustand



RIWOG

RIWOG

Unverbindlicher Planvorschlag Variant 1



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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