

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56263

Stilvoller 35,21 m²-Altbau in 1190 – Gewölbedecken, Designbad & Einbauküche – Wohnen beim Weingarten



Ihre Ansprechpartnerin
Nina Wallner, MSc.

Immobilienmaklerin
+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at
www.riwog.at

Stilvoller 35,21 m²-Altbau in 1190 – Gewölbedecken, Designbad & Einbauküche – Wohnen beim Weingarten



Lage

Freihof
Leopoldsberg
Kahlenbergerdorf
Kahlenberg
Kuchelauer Hafen
Donau
Buslinien 142, 400, 413
Schnellbahn bzw. Zugverbindungen REX41, REX4, S40

Der „**Freihof**“ zählt zu den seltenen Baujuwelen Wiens. Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr **1455** wurde mit höchster Handwerkskunst **aufwendig generalsaniert** und in seinen historischen Glanz zurückversetzt.

Originale **Kreuzgewölbedecken** und sorgfältig restaurierte Details erzählen von vergangenen Jahrhunderten und verleihen jeder Wohnung eine unverwechselbare Atmosphäre – ein Ort, an dem Geschichte spürbar wird und Eleganz neu interpretiert wird.

Das traditionsreiche **Stift Klosterneuburg** stellt den Grund im Rahmen eines **Baurechts mit einer außergewöhnlich langen Laufzeit bis 2115** zur Verfügung.

Der **attraktive Baurechtszins von nur rund 1 €/m² monatlich** macht dieses Objekt nicht nur architektonisch, sondern auch wirtschaftlich besonders interessant – eine echte Rarität in dieser begehrten Lage Wiens.

Mit **nur 11 exklusiven Wohneinheiten** vereint das Projekt Individualität, Privatsphäre und stilvolles Wohnen.

Die Lage des „**Freihof**“ ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Sportbegeisterte. Am Fuße des **Leopoldsbergs**, eingebettet zwischen **Weinreben und Donau**, eröffnet sich eine Lebensqualität, wie man sie in Wien nur selten findet. Ein Pool am Füße der Weinreben mit Blick auf die

Kirche.

Ob ein **romantischer Spaziergang** mit Ihrer besseren Hälfte durch die Weingärten, eine morgendliche Laufrunde entlang der Donau oder ein ausgedehnter Spaziergang mit Ihrem **vierbeinigen Begleiter** – die Natur liegt Ihnen hier buchstäblich zu Füßen.

Wohnen im historischen Ensemble – **gewölbte Decken, frisch saniertes Interior** und **hochwertige Einbauküche**.

Designbad mit Regendusche, schwarzem Waschtisch & Handtuchheizkörper, dazu ein ruhiges Schlafzimmer.

Grünlage nahe Weinbergen/Heurigen – charmant, elegant und perfekt für **Singles oder Pendler**.

HIGHLIGHTS

- **Gewölbedecken & Altbaucharme** – stilvoll saniert
- **Komplettküche** mit Geräten (Kochfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombi)
- **Designbad**: Regendusche, Nische/Bench, Glasabtrennung, Handtuchheizkörper
- **Waschmaschine im Bad**
- **Ruhige Lage** beim Weingarten, historisches Umfeld
- Gepflegte Liegenschaft – repräsentatives Erscheinungsbild

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE**: ca. **35,21 m²**
- **BEZIEHBAR**: Mietverhältnis mit 01.04.2026 begonnen und auf 3 Jahre abgeschlossen
- **ZIMMER**: **2** (Wohnküche + Schlafzimmer)
- **MÖBLIERT**: **Küche und Bad**
- **KÜCHE**: moderne **Komplett-Einbauküche** mit allen Geräten
- **BADEZIMMER/WC**: **Dusche** mit Glasdrehüre, Waschtisch, **WC im Bad**, Handtuchheizkörper
- **WASCHMASCHINE**: **ja**, im Badezimmer
- **BODEN**: heller Parkett/Landhausdielen im Wohnbereich, **Fliesen** im Bad
- **RAUMGEFÜHL**: **gewölbte** – besonderes Ambiente
- **VERKEHRSANBINDUNG/UMGEBUNG**: Döbling – Weinberge, Heurige, Nahversorgung in kurzer Distanz

Kaufpreis: € 195.000,--

Betriebskosten: € 124,05



Baurechtszins: € 38,17

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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 35,21 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Bäder:	4	Beziehbar:	vermietet
WCs:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Zentralheizung
		Lagebewertung:	sehr gut
		Zustand:	neuwertig
		Baujahr:	1455
		Energieausweis	
		HWB:	 56,48 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,5

Ausstattung

Befuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
------------	-----	------	--

Preisinformationen

Kaufpreis:	195.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	112,78 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Heizkosten:	82,16 €		
Sonstiges:	34,70 €		
Umsatzsteuer:	27,71 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	257,35 €		

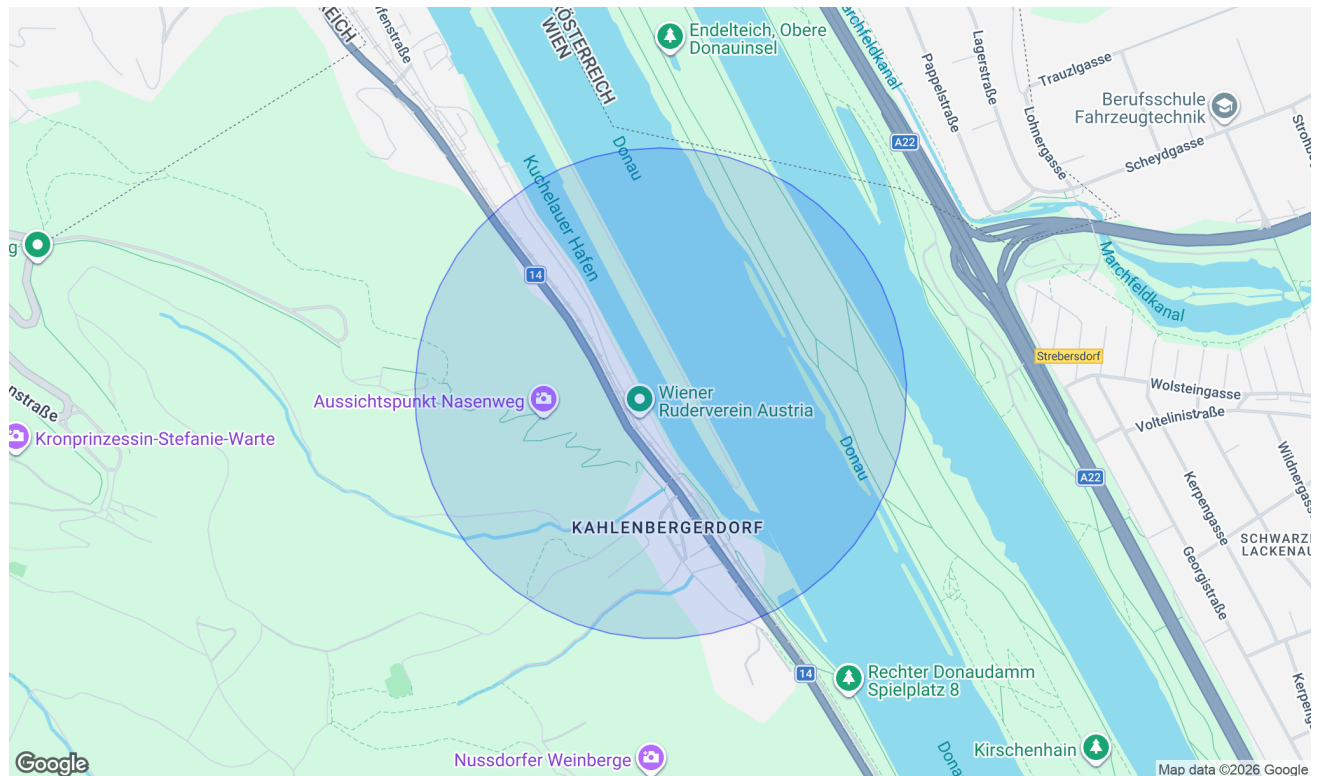
Weitere Fotos





Lage

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	2.500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	3.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.000 m
Straßenbahn	2.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

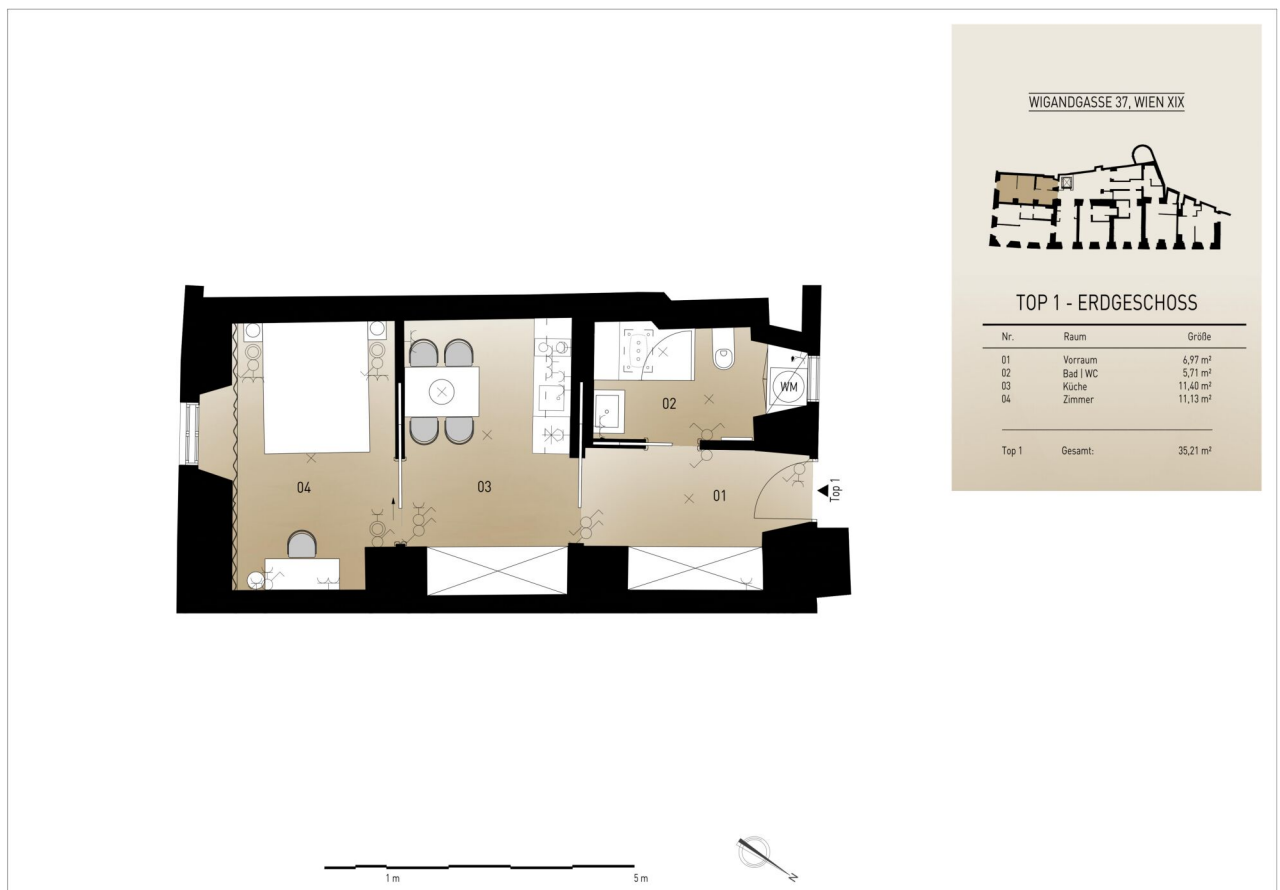
Schule	2.000 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

Geldautomat	2.000 m
Bank	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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