Blattgasse 11/27, 1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56559

# GEWERBLICHES APARTMENT | GARTEN/TERRASSE | ERSTBEZUG nach Sanierung | In Gehweite zum 1. Bezirk | Repräsentatives Jahrhundertwendehaus






Ihr Ansprechpartner

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

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

# GEWERBLICHES APARTMENT | GARTEN/TERRASSE | ERSTBEZUG nach Sanierung | In Gehweite zum 1. Bezirk | Repräsentatives Jahrhundertwendehaus





## Lage

Sofiensäle | Hundertwasserhaus | Landstraße/Wien Mitte (The Mall) U3/U4, CAT, S-Bahn | 1. Bezirk | Donaukanal | Prater

## Wohnen zwischen Stadtpark und Prater - Jetzt 360°-VR-Tour buchen

In der **ruhigen Blattgasse im 3. Bezirk**, **nur wenige Schritte vom Hundertwasserhaus** entfernt, entstehen im **neu ausgebauten Dachgeschoss lichtdurchflutete DG-Eigentumswohnungen** und **elegante Apartments zur gewerblichen Nutzung im Gartengeschoss**. **Modernste Architektur** mit **großzügigen Glasflächen** verleiht jeder **DG-Einheit Offenheit und Charakter**. **Krönung des Projekts** ist das **Penthouse**, das mit **Dachterrasse** einen **privaten Rückzugsort über den Dächern Wiens** neu definiert. Die **Lage überzeugt** zudem durch ihre **ausgezeichnete Anbindung**, die eine **schnelle Erreichbarkeit des Flughafens Wien** mit dem **Auto sowie mit dem City Airport Train (CAT)** ermöglicht, und die **hervorragende Infrastruktur.**

**PROJEKT**

- **Exklusive Dachgeschosswohnungen im 1. DG**
- **1 luxuriöses Penthouse (4 Zimmer, gesamtes 2. DG) mit Dachgarten und optionalem Pool (optional 2 Mietstellplätze direkt gegenüber in der Sofiensäle-Garage)**
- **2 Apartments zur gewerblichen Nutzung im Gartengeschoss**
- **Attraktive Gärten, Loggien und Terrassen**
- **Ost und West Ausrichtung**
- **Repräsentatives Jahrhundertwendehaus mit elegant gegliederter Fassade**
- **Zentrale City-Lage nahe Stadtpark**, **Hundertwasserhaus**, **1. Bezirk**, **Donaukanal, Prater**

In den **exklusiven DG-Eigentumswohnungen** und **gewerblichen Apartments** sorgen **hochwertige Materialien**, **edle Details** und **moderne Technik** für **zeitgemäßen Komfort mit Stil**. Das **Penthouse** hebt sich mit **erlesenen Highlights** wie einem **Wintergarten**, einer **großen Dachterrasse** und einem **optionalen Pool** deutlich ab – ein **Refugium, das Wohnen zur Erfahrung macht und höchste Ansprüche kompromisslos erfüllt**.

## HIGHLIGHTS

- **Hochwertige Dielenböden** aus **Eiche** von **SCHEUCHER**
- **Edle großformatige 120 x 120 cm Fliesen** von **ATLAS CONCORDE** mit **Marmor-Effekt**
- **Keramiken und stylische Bronze-Armaturen** u. a. von **HANSGROHE** und **DURAVIT**
- **Wandbündige Innentüren** von **JOSKO**
- **Wohnungseingangstüren (RC3)** von **DANA**
- **Fenster, Terrassen- und Loggientüren** aus **Alu** mit **3fach-Verglasung**
- **DF-Fenster** von **VELUX (Holz-Alu)** mit **3fach-Verglasung**
- **Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz (Raffstore bei Fenster und Türen - Markisetten bei Schrägverlasungen)**
- **Komfortable Fußbodenheizung**
- **Energieeffiziente Luftwärmepumpe**
- **Moderne Multisplit-Klimageräte**
- **Außenbereiche** mit **großformatigem Fliesenbelag** von **ATLAS CONCORDE** und **Wasseranschluss**
- **Optionales Pool** und **Außendusche (Penthouse-Dachterrasse)**
- **Loungearea** mit **getuftetem Kunstrasen** von **RESIGRAS (Penthouse-Dachterrasse)**
- **Wintergarten** mit **spektakulären 90° aufklappbaren Fensterflächen (Penthouse)**
- **Kellerabteil** zu jeder Einheit
- **Fahrradabstellraum**
- **Renommierte ausführende Baufirma (WIDERHOFER GROUP)**

## LAGE

- **3 Min. zu Fuß** zur **Linie 1**
- **3 Min. zu Fuß** zum **Hundertwasserhaus**
- **4 Min. mit dem Rad** zum **Grünen Prater**
- **5 Min. mit dem Rad** zum **Stadtpark & 1. Bezirk**
- **7 Min. zu Fuß** zum **Donaukanal**
- **10 Min. zu Fuß** zur **U3/U4 (Landstraße)**
- **10 Min. zu Fuß** nach **Wien Mitte / The Mall**
- **20 Min. mit dem Auto** zum **Flughafen Wien**
- **27 Min. öffentlich (CAT)** zum **Flughafen Wien**

## INFOS ZUM GEWERBLICHEN APARTMENT

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 35,3 m²
- **RAUMAUFTEILUNG:** Offener Wohn-Schlafbereich mit Möglichkeit, den Schlafbereich abzutrennen
- **TERRASSE:** ca. 13 m²
- **GARTEN:** ca. 6 m²
- **KELLERABTEIL:** ca. 1,4 m²
- **AUSRICHTUNG:** Ost
- **GESCHOSS:** Gartengeschoss (nicht barrierefrei)
- **WIDMUNG:** Gewerbliches Apartment

- **ZUSTAND:** Erstbezug nach Sanierung

**Baustart bereits erfolgt!**

**Geplante Fertigstellung:** Sommer 2027

**Betriebskosten:** ca. € 2,7 netto/m² WNF zzgl. USt. (vorläufige und unverbindliche Schätzung der HV - nach WE-Begründung ist geplant die Betriebskosten nach Nutzwerten zu verrechnen)
**Rücklage:** derzeit € 1,13/Nutzwert lt. HV

**Kaufpreis Anleger netto:** € 300.000,00 zzgl. 20 % USt.

**Vertragserrichtung (gebunden):** 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten - Kanzlei Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG - Abwicklung nach BTVG (Bauträgervertragsgesetz)

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

**PROJEKTSEITE BLATTGASSE 11 (KLICK ME)**

---

*Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.*

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. 35,28 m² |
| Gartenfläche: | ca. 5,98 m² |
| Kellerfläche: | ca. 1,48 m² |
| Terrassenfläche: | ca. 13 m² |
| Etage: | Gartengeschoss |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Gärten: | 1 |
| Keller: | 1 |
| Terrassen: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen, Gewerbe, Anlage |
| Schlüsselfertig: | Ja |
| Beziehbar: | ca. Sommer 2027 |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum in Entstehung |
| Mobiliar: | nicht möbliert |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Lagebewertung: | sehr gut |
| Lärmpegel: | Ruhelage |
| Bauart: | Altbau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Baujahr: | 1900 |
| Ausrichtung: | Osten |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Boden: | Dielen, Estrich, Fliesen, Parkett |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe |
| Belüftung: | Klimaanlage |
| Balkon: | Ostbalkon / -terrasse |
| Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung |

| | |
|---|---|
| Beleuchtung: | Deckenleuchten |
| WCs: | Toilette |
| Bad: | Dusche, Bad mit WC |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Extras: | U-Bahn-Nähe, Fahrradraum |

# Preisinformationen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kaufpreis: | 300.000,00 € | Reparaturrücklage: | 22.281,68 € per 31.12.2025 |

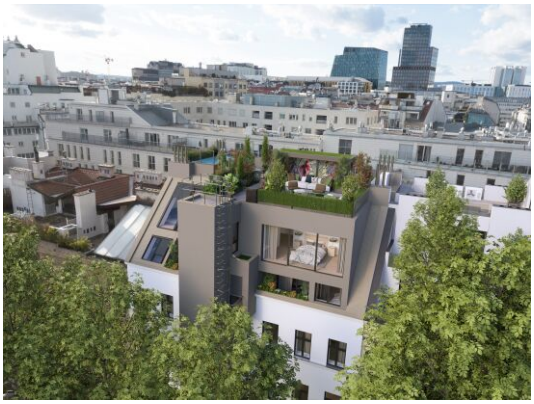
| | |
|---|---|
| Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Vertragserrichtungskosten: | 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten - Kanzlei Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG - Abwicklung nach BTVG (Bauträgervertragsgesetz) |
| Provision: | 10.800,00 € inkl. 20% USt. |

# Weitere Fotos





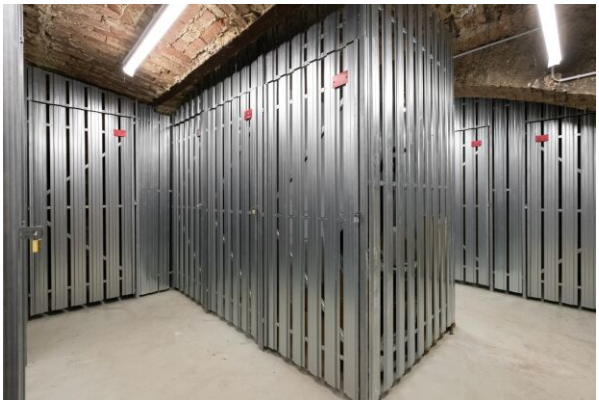






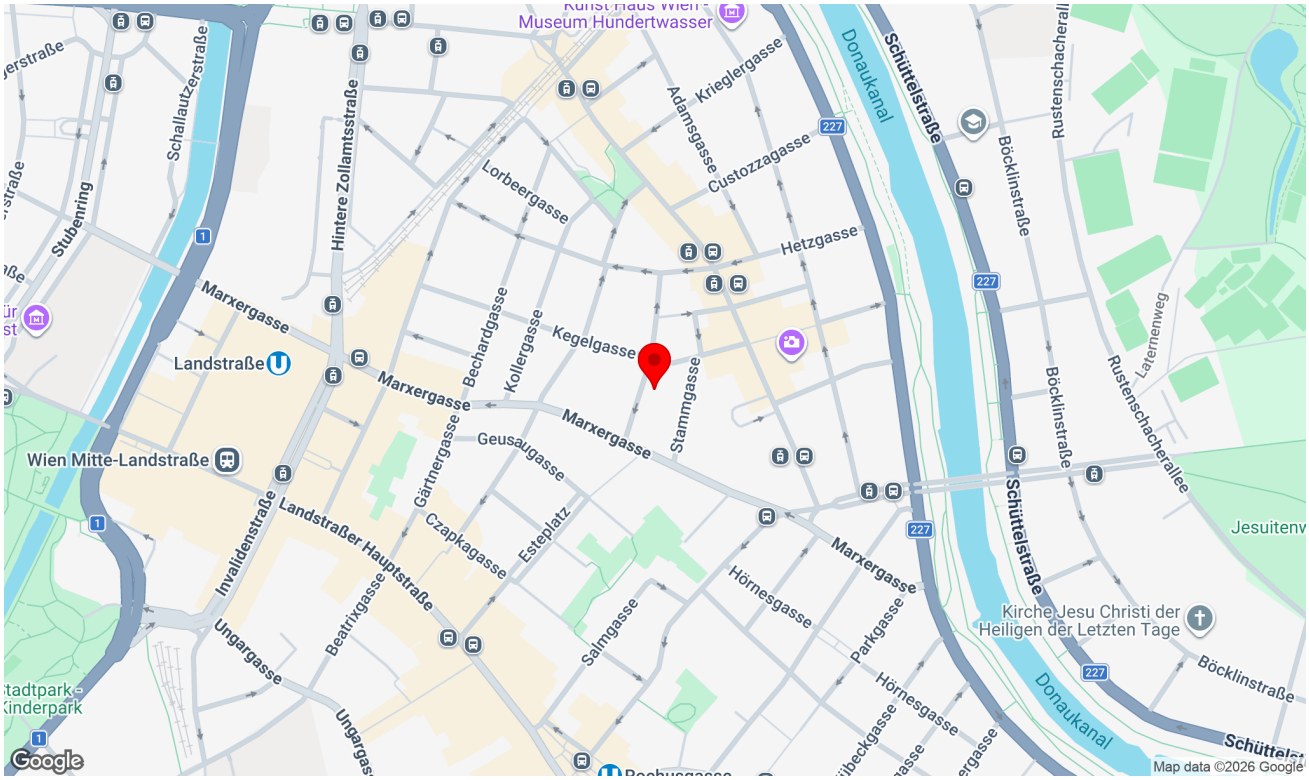


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



# Lage

Blattgasse 11/27, 1030 Wien




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 250 m |
| Apotheke | 200 m |
| Klinik | 800 m |
| Krankenhaus | 500 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 175 m |
| Bäckerei | 150 m |
| Einkaufszentrum | 450 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 175 m |
| U-Bahn | 425 m |
| Straßenbahn | 175 m |
| Bahnhof | 425 m |
| Autobahnanschluss | 2.000 m |

### Kinder & Schulen

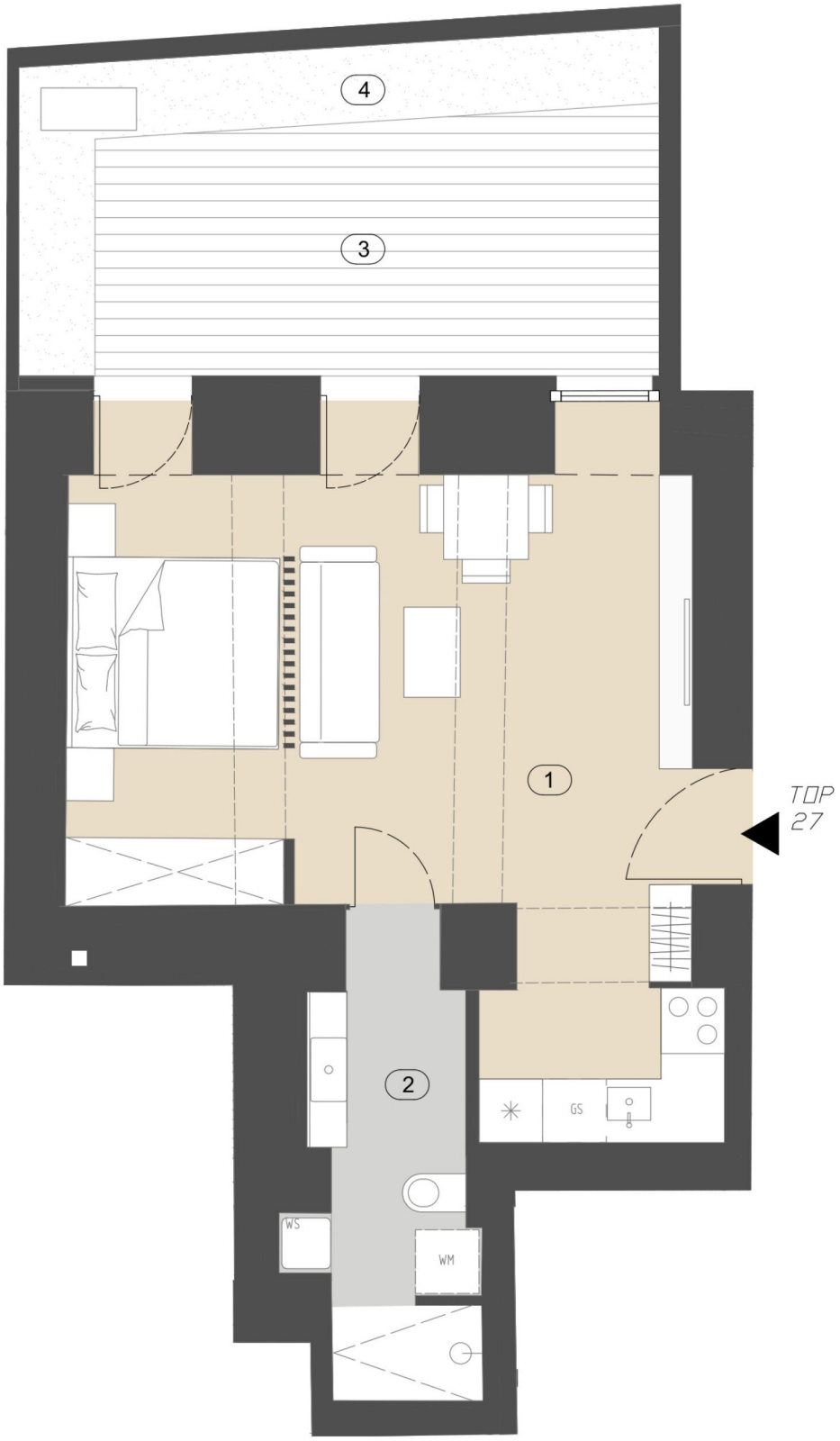
| | |
|---|---|
| Schule | 300 m |
| Kindergarten | 125 m |
| Universität | 550 m |
| Höhere Schule | 825 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 175 m |
| Bank | 150 m |
| Post | 175 m |
| Polizei | 450 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne




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