Blattgasse 11/20, 1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56560

ZU FUSS IN DEN 1. BEZIRK | Altbauwohnung mit baubewilligter Loggia in repräsentativem Jahrhundertwendehaus | Letztes Regelgeschoss

Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

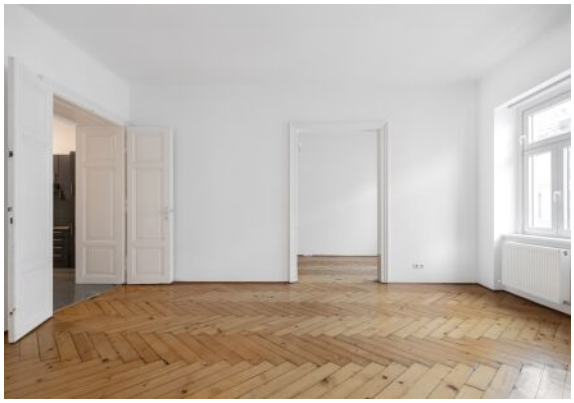
Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

ZU FUSS IN DEN 1. BEZIRK | Altbauwohnung mit baubewilligter Loggia in repräsentativem Jahrhundertwendehaus | Letztes Regelgeschoss



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. **Weiters** steht auch noch **eine Altbauwohnung im Bestand im 3. Obergeschoss zum Verkauf.** 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

- **4 exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnungen im 1. DG (Zusammenlegungen bis 4-Zimmer noch möglich)**
- **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**
- **1 Altbauwohnung (Bestand) im 3. OG**
- **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 ZUR WOHNUNG (BESTAND - 3. OG)

- **STOCKWERK**: 3. Stock (=letztes Regelgeschoss) derzeit noch ohne Lift - Lift-Errichtung im Zuge des bereits begonnenen DG-Ausbaus
- **WOHNFLÄCHE**: ca. 51m²
- **ZIMMER**: 2

- **LOGGIA**: ca. 3,35 m² baubewilligt - noch nicht errichtet, kann auf eigene Kosten errichtet werden
- **AUSRICHTUNG**: West
- **RAUMHÖHE:** bis zu ca. ca. 3,27m
- **MÖBLIERT**: Küche
- **KÜCHE**: Küchenzeile mit Geräten (gebrauchter Zustand)
- **BADEZIMMER**: mit Eckbadwanne, Waschbecken, WM-Anschluss und Fenster
- **WC**: separat mit Fenster
- **HEIZUNG**: Gasetagenheizung
- **KELLERABTEIL**: ca. 1,7m²

Kaufpreis: € 350.000,00

Betriebskosten: € 160,82 inkl. 10% USt. p.M. derzeit (noch exkl. Lift-BK)
Rep. Rücklage: € 59,89 p.M. derzeit

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

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

Im Zuge des kürzlichen begonnenen Dachgeschossausbaus wird ein Lift errichtet. Der Käufer trägt keine Lifterrichtungskosten, jedoch die anteiligen Betriebskosten am laufenden Betrieb. Wohnungseigentum ist in Vorbereitung.

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

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. 51 m²
Kellerfläche:	ca. 1,7 m²
Loggiafläche:	ca. 3,35 m²
Etage:	3. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1
Loggien:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Mobiliar:	Küche
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Altbau
Baujahr:	1900
Ausrichtung:	Westen

Energieausweis

Gültig bis:	31.01.2028
HWB:	D 135,3 kWh/m²a
fGEE:	F 3,34

Ausstattung

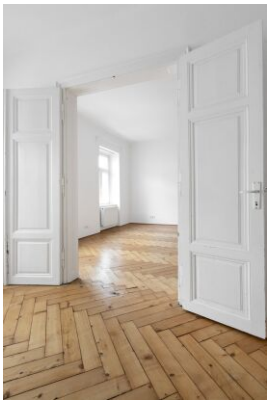
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Gas
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse
Räume:	Flügeltüren
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Küche:	Einbauküche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Paketempfangsbox

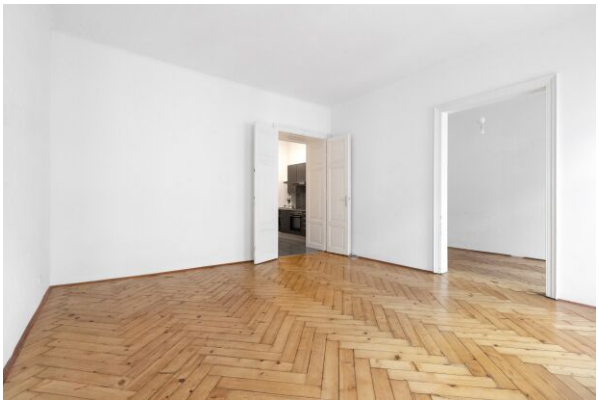
Preisinformationen

Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	146,20 €
Reparaturrücklage:	59,89 €
Umsatzsteuer:	14,62 €
Monatliche Gesamtbelastung:	220,71 €

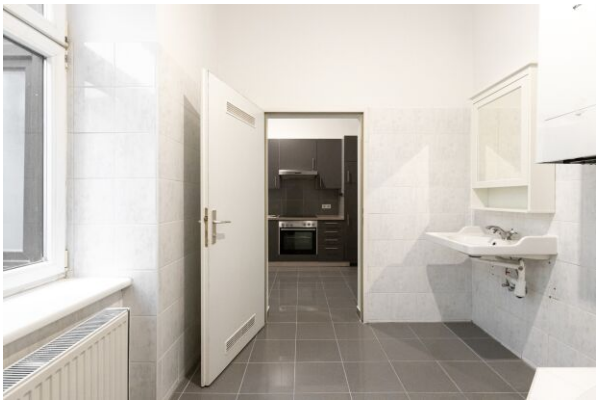
Reparaturrücklage:	22.281,68 € per 31.12.2025
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG | 1,5% vom Kaufpreis zzgl. USt. zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten
Provision:	12.600,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

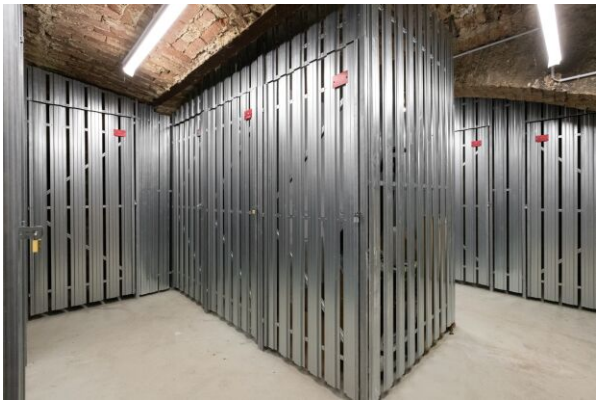


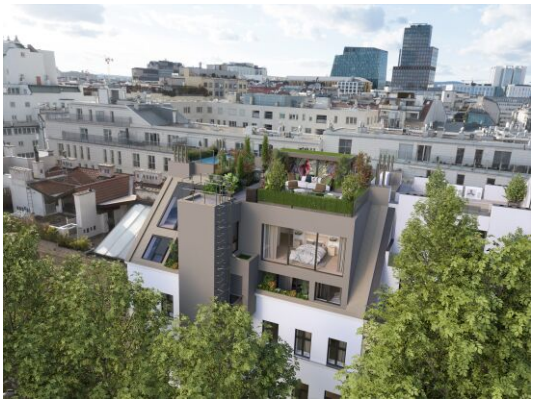


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



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

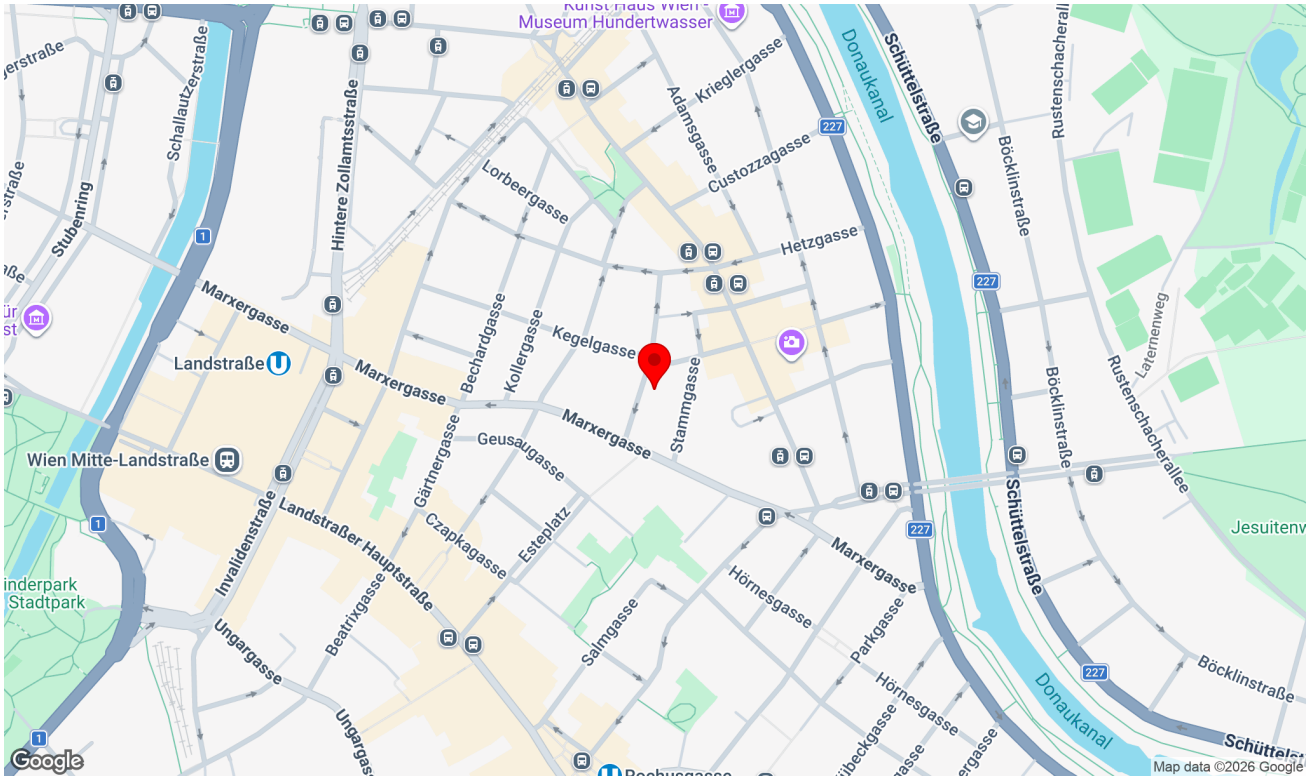
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Blattgasse 11/20, 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

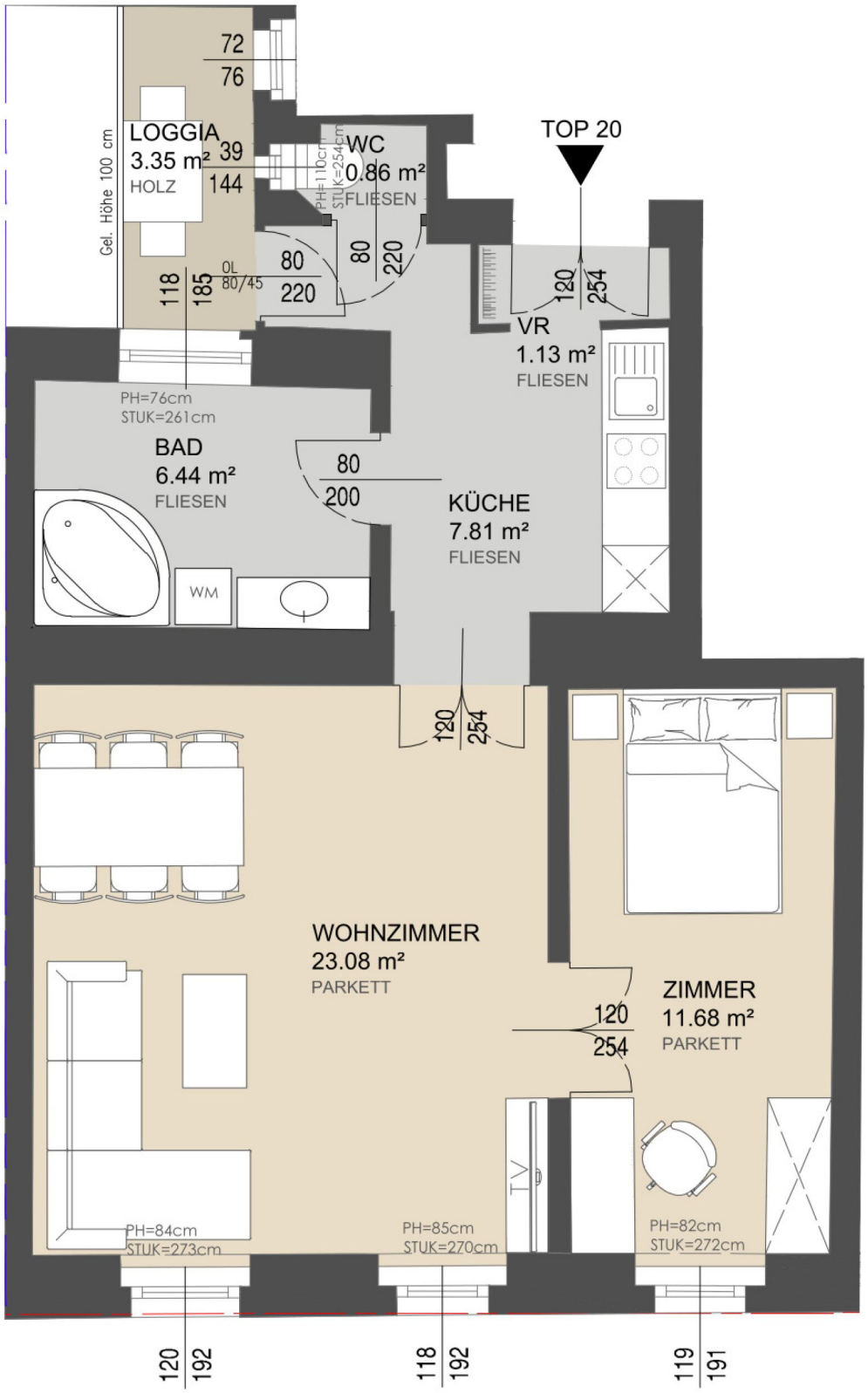
Schule	300 m
Kindergarten	125 m
Universität	550 m
Höhere Schule	825 m

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