

1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56581

## Komplett hofseitig ausgerichtete Stilaltbauwohnung im Jugendstiljuwel Schottenfelder Hof | Blick in den grünen Innenhof | Ideal auch zur WG-Nutzung



KI-bearbeitet



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)

## Komplett hofseitig ausgerichtete Stilaltbauwohnung im Jugendstiljuwel Schottenfelder Hof | Blick in den grünen Innenhof | Ideal auch zur WG-Nutzung



### Lage

Burggasse-Stadthalle (U) | Innere Mariahilfer Straße | Westbahnhof (U) | Zieglergasse (U)

Im beeindruckenden und geschichtsträchtigen **Jugendstiljuwel „Schottenfelder Hof“**, erbaut im Jahr **1908** nach Plänen des **Architekten August Belohlavek** durch die Firma Kupka & Orglmeister für den Gummiwarenfabrikanten Josef Piwonka, gelangt diese **super geschnittene Stilaltbauwohnung** zum **Verkauf**. Die **Wohnung befindet sich** in einem der **beiden ruhigen Hoftrakte** und überzeugt durch ihre **komplette Innenhoflage mit idylischem Grünblick in den Innenhof** – eine **seltene Kombination aus Ruhe, historischer Architektur und urbaner Lage**. Mit **Raumhöhen von bis zu ca. 3,30 m**, klassischem **Fischgrätparkett**, eleganten **Flügeltüren** und typischen **Holzkastenfenstern** lässt diese **Wohnung das Herz jedes Altbauliebhabers höher schlagen**. **Alle Räume sind zentral begehbar**, wodurch sich die Wohnung nicht nur **ideal als stilvolles Eigenheim**, sondern auch **hervorragend für eine WG-Nutzung eignet**. Die zuletzt vermietete Wohnung befindet sich in optisch **gepflegtem Zustand** und bietet zugleich **attraktives Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung**.

### HIGHLIGHTS

- **Komplette Innenhoflage mit Grünblick**
- **Raumhöhen bis ca. 3,3 m**
- **Fischgrätparkett**
- **Flügeltüren**
- **Holzkastenfenster**
- **alle Zimmer/Räume zentral begehbar (ideal auch für WGs)**
- **separate Küche mit DAN-Einbauküche**
- **Bad mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und WM-Anschluss**
- **separates WC mit Fenster**

- **praktische Stauraum** im Gang
- **Videogegensprechanlage**
- **gelegen** im **beeindruckenden Jugendstiljuwel Schottenfelder Hof**
- **Innere Mariahilfer Straße** nur **wenige Minuten zu Fuß entfernt**
- Nähe **U6 (Burggasse-Stadthalle & Westbahnhof)** und **U3 (Zieglergasse)**

## **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **STOCKWERK:** Mezzanin mit Lift
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 75 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2 + separate Küche
- **AUSRICHTUNG:** Ost/West
- **RAUMHÖHE:** bis zu ca. 3,3 m
- **HEIZUNG:** Gasetagenheizung (Therme in der Küche)
- **FAHRRADABSTELLRAUM:** vorhanden

**Kaufpreis:** € 525.000,00

**Betriebskosten:** € 215,28 inkl. 10 % USt. p. M. derzeit

**Reparaturrücklage:** € 88,96 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 zuletzt vermietete Wohnung wird in gebrauchtem IST-Zustand, wie liegt und steht und wie besichtigt, verkauft.

Wohnungseigentum ist in Entstehung bzw. in Begründung. Mit der Bildung einer Rücklage wurde erst kürzlich begonnen.

---



**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. 75,68 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	MZ	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Zimmer:	2	Mobiliar:	Küche
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Bauart:	Altbau
		Baujahr:	1908
		Ausrichtung:	Ostwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	22.05.2033
		HWB:	 133,8 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,15

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Öffenbare Fenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Einbauküche
Räume:	Flügeltüren	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

## Preisinformationen

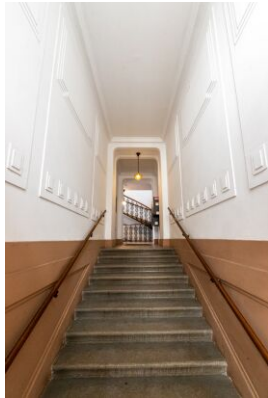
Kaufpreis:	525.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	195,71 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	88,96 €	Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH   1,5% vom Kaufpreis zzgl. gesetzl. USt. und Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten
Umsatzsteuer:	19,57 €	Provision:	18.900,00 € inkl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	304,24 €		

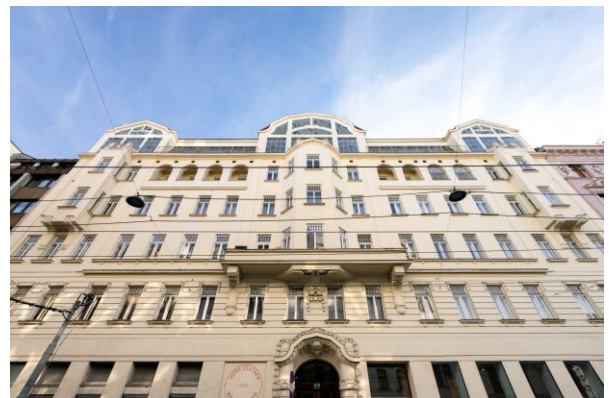
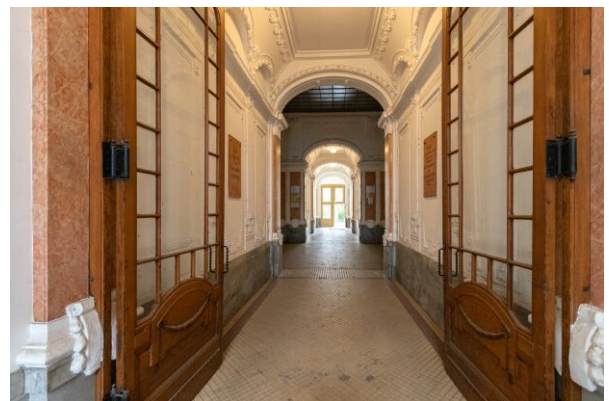
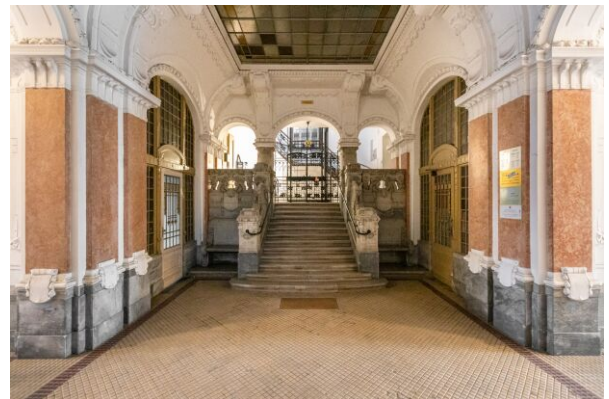
## Weitere Fotos





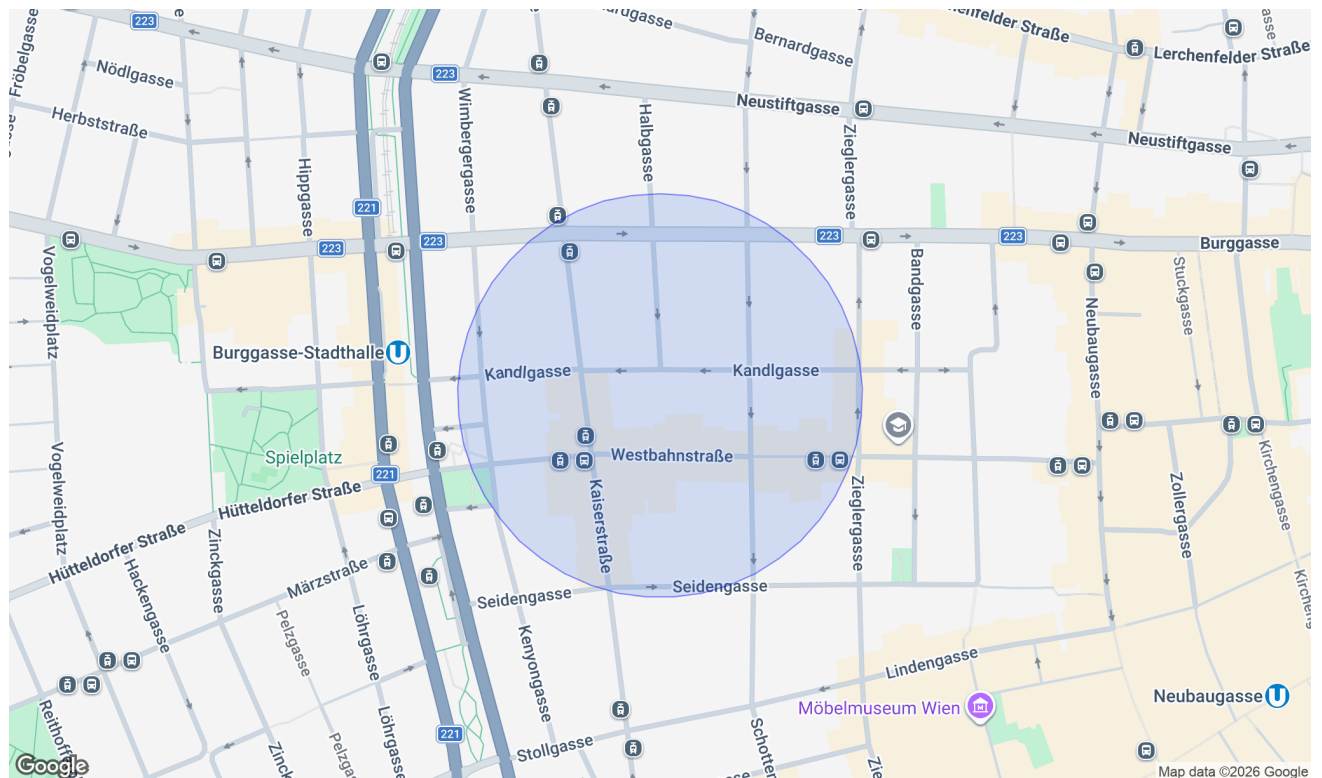






## Lage

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	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

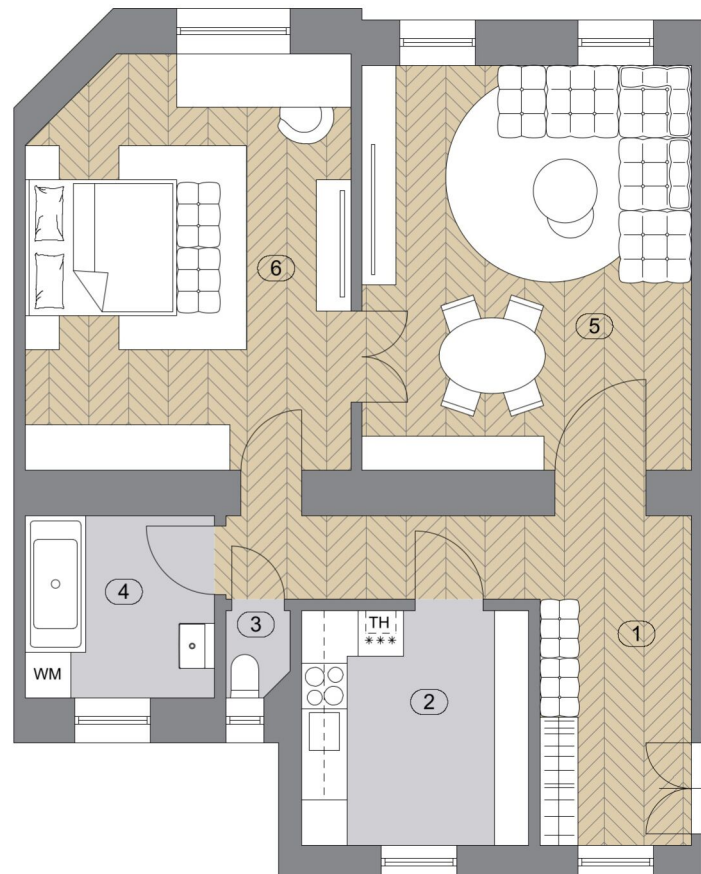
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

Wohnfläche 75,68 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	13,27 m <sup>2</sup>
2	Küche	9,30 m <sup>2</sup>
3	WC	0,92 m <sup>2</sup>
4	Bad	6,00 m <sup>2</sup>
5	Wohnzimmer	23,27 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	22,92 m <sup>2</sup>



TOP 45

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