Blattgasse 11/18+19, 1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56780

STILALTBAU mit Potenzial inkl. LOGGIA in Bestlage unweit des 1. Bezirks | Ideal auch zur WG-Nutzung | 3. Stock | Westausrichtung | Repräsentatives Jahrhundertwendehaus





Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

STILALTBAU mit Potenzial inkl. LOGGIA in Bestlage unweit des 1. Bezirks | Ideal auch zur WG-Nutzung | 3. Stock | Westausrichtung | Repräsentatives Jahrhundertwendehaus





Lage

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

Zum **Verkauf** gelangt eine **Stil-Altbauwohnung mit Loggia** (wird im Zuge des DG-Ausbaus errichtet) in absoluter **Bestlage des 3. Bezirks, unweit des 1. Bezirks**. Gelegen ist die **westlich ausgerichtete Wohnung** im **letzten Regelgeschoss** (= 3. Stock - derzeit noch ohne Lift) eines **repräsentativen Jahrhundertwendehauses mit reichlich gegliederter Straßenfassade.** Die Wohnung wurde kürzlich nach langjähriger Vermietung frei und präsentiert sich in einem der langen Mietdauer altersentsprechenden Zustand und **bietet attraktives Potenzial für eine individuelle Modernisierung nach eigenen Vorstellungen**. **Aufgrund der Aufteilung** eignet sich die Wohnung u. a. **ideal zur WG-Nutzung.** Im **Zuge des laufenden Dachgeschossausbaus** (geplante Fertigstellung Sommer 2027) **wird ein Lift errichtet**, wobei **keine anteiligen Lifterrichtungskosten**, jedoch die anteiligen monatlichen Kosten am laufenden Betrieb durch den Käufer zu tragen sind.

HIGHLIGHTS

- **U3/U4, CAT und S-Bahn** in **direkter Nähe (Landstraße/Wien Mitte)**
- **1. Bezirk** in nur **ca. 10 Minuten zu Fuß** erreichbar
- **Hundertwasserhaus** direkt ums Eck
- **Donaukanal fußläufig erreichbar**
- **Hervorragende Infrastruktur (EKZ The Mall in direkter Nähe)**
- **Repräsentatives Jahrhundertwendehaus**
- **Ideal zur WG-Nutzung (2 getrennt begehbare, ca. gleich große Zimmer)**
- **Kabinett - ideal als Homeoffice oder Gemeinschaftsraum**
- **Loggia im Lichthof** (wird im Zuge des DG-Ausbaus errichtet)
- **Separate Küche** inkl. **kleiner Küchenzeile mit Gasherd**

- **Flügeltüren**
- **Holzkastenfenster**
- **Tageslicht-Bad**
- **Separates WC** mit **Fenster**
- **Raumhöhe** bis zu **ca. 3,25 m**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK**: 3. Stock (=letztes Regelgeschoss), derzeit noch ohne Lift - wird nach Errichtung im Halbstock halten
- **LIFT:** wird im Zuge des bereits laufenden DG-Ausbaus errichtet
- **WOHNFLÄCHE**: ca. 74,6 m²
- **ZIMMER**: 2 + Kabinett + separate Küche
- **LOGGIA**: ca. 4 m² - wird im Zuge des DG-Ausbaus errichtet (Loggiaerrichtung im Kaufpreis inkludiert)
- **AUSRICHTUNG**: West
- **BADEZIMMER**: mit Badewanne, Waschbecken, WM-Anschluss und Fenster
- **WC**: separat mit Fenster
- **HEIZUNG**: Gasetagenheizung (Therme aus 11/2010 im Vorraum)
- **FAHRRADABSTELLRAUM**: wird im Zuge des DG-Ausbaus im Keller hergestellt
- **KELLERABTEIL**: ja, ca. 3,28 m² (wird im Zuge des DG-Ausbaus hergestellt)

Kaufpreis: € 495.000,00

Betriebskosten: € 232,64 inkl. 10 % USt. p. M. derzeit (noch exkl. Lift-BK)
Rep. Rücklage: € 85,88 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)

Die Wohnung wird im gebrauchten IST-Zustand mit Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf verkauft, wie liegt und steht und wie besichtigt.

Wohnungseigentum in Begründung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

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. 74,61 m²
Kellerfläche:	ca. 3,28 m²
Loggiafläche:	ca. 4 m²
Etage:	3. Etage
Zimmer:	2,5
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1
Loggien:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Altbau
Zustand:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1900
Ausrichtung:	Westen
Energieausweis:	
Gültig bis:	31.01.2028
HWB:	D 135,3 kWh/m²a
fGEE:	F 3,34

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Räume:	Flügeltüren
Fenster:	Öffenbare Fenster
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Paketempfangsbox

Preisinformationen

Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	211,49 €
Reparaturrücklage:	85,88 €
Umsatzsteuer:	21,15 €
Monatliche Gesamtbelastung:	318,52 €

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:	17.820,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos













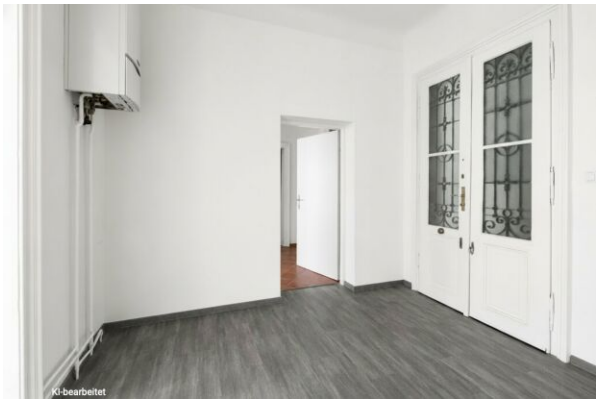
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













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

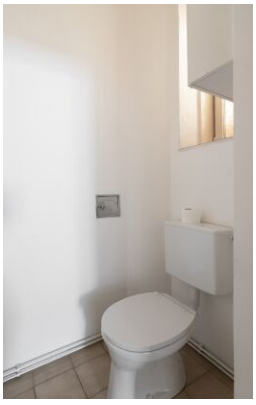






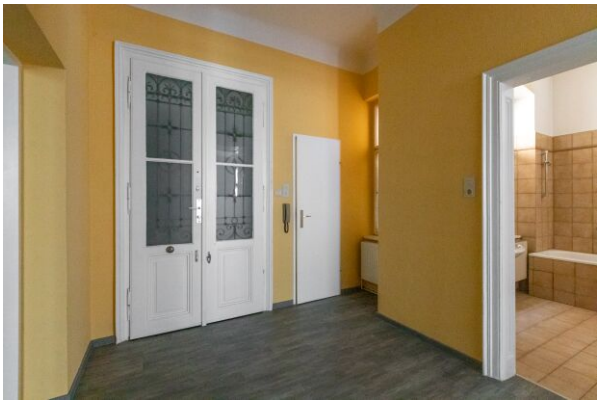






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







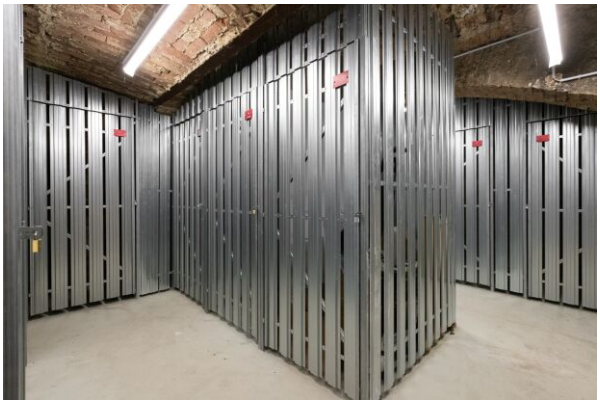






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



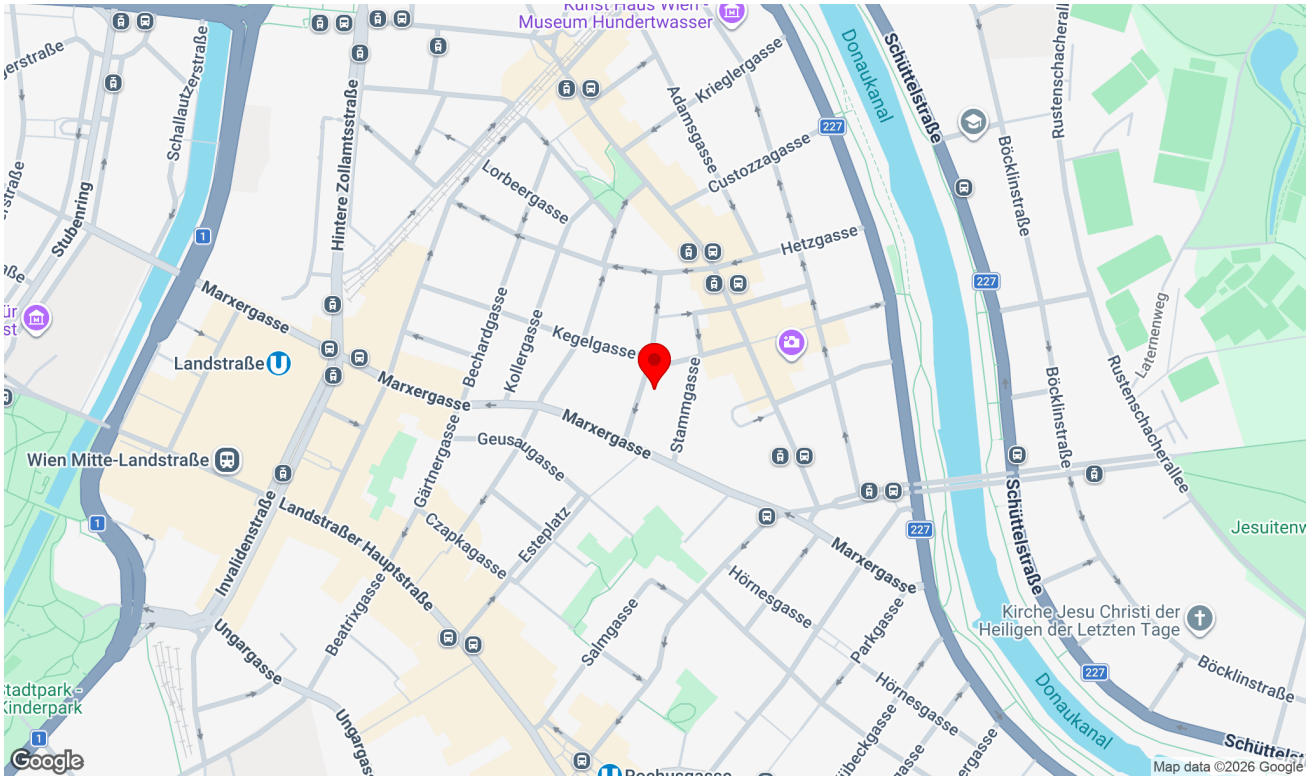




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Blattgasse 11/18+19, 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

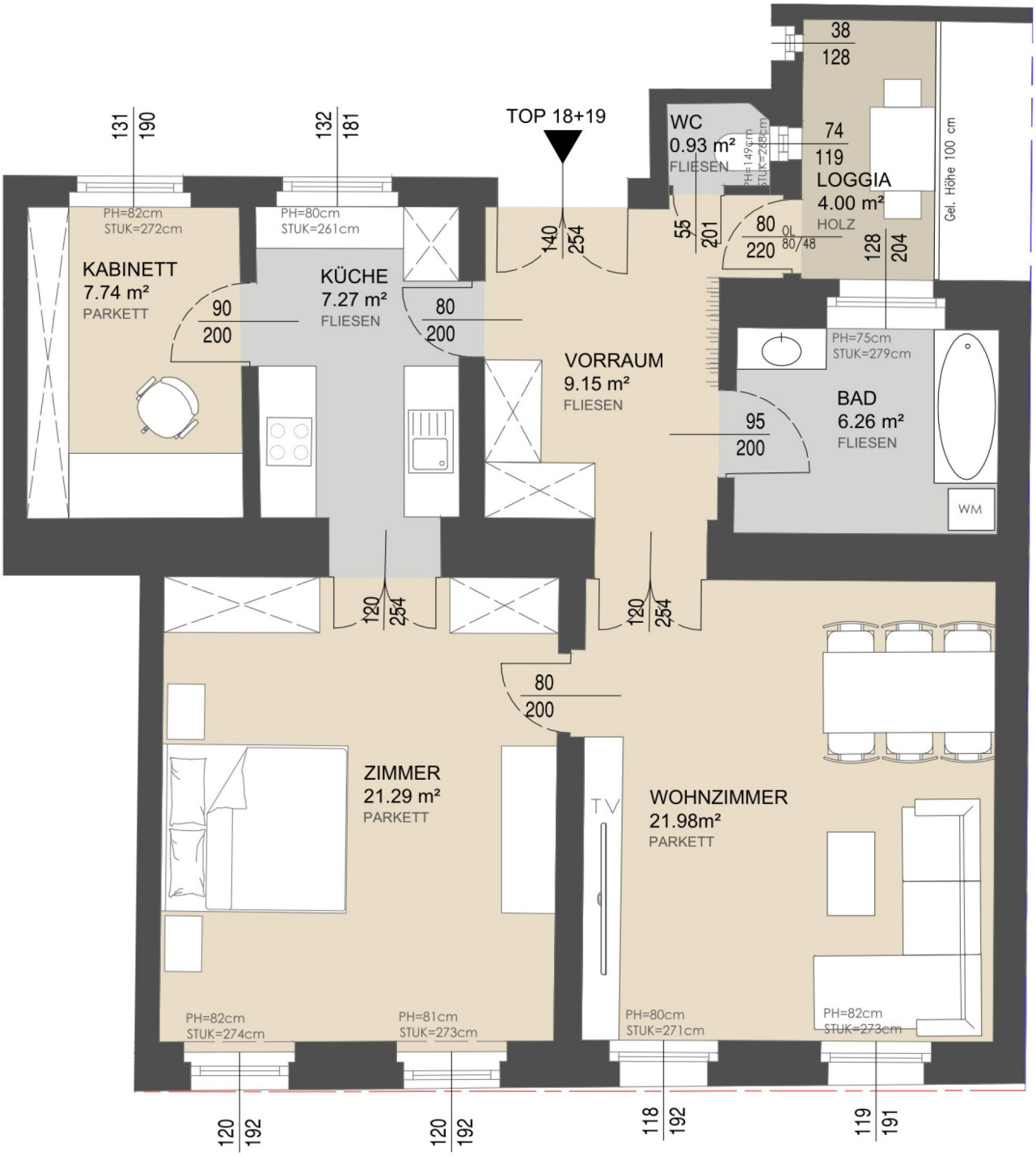
Schule	300 m
Kindergarten	125 m
Universität	550 m
Höhere Schule	825 m

Sonstige

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

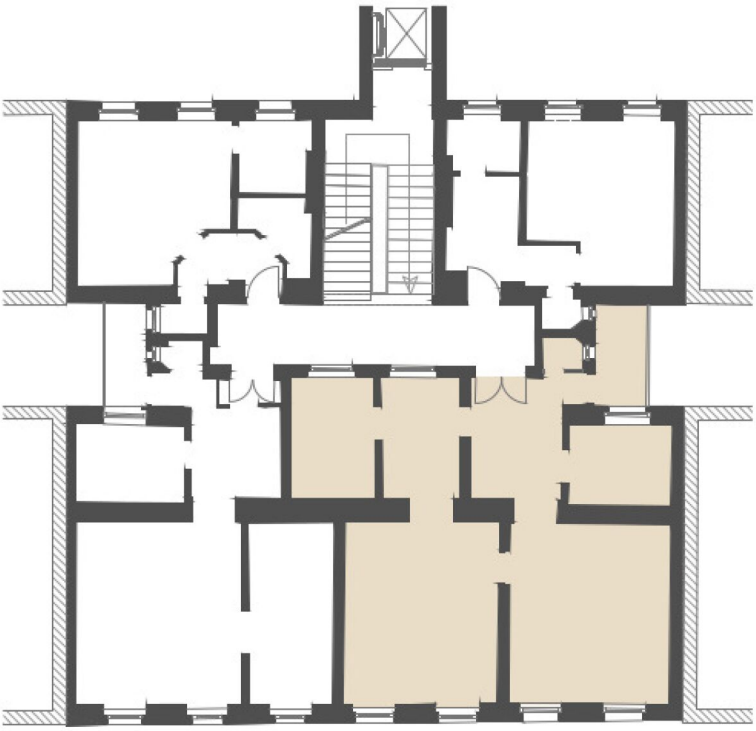
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

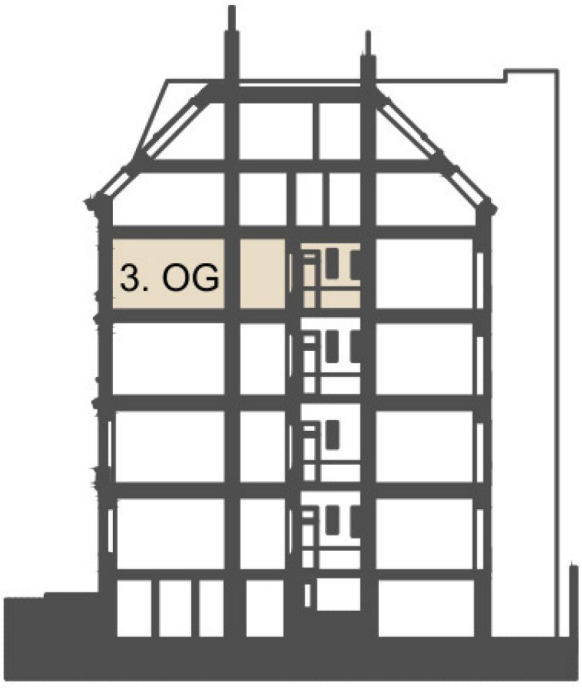


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

LAGE IM HAUS



3. Obergeschoss



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