

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



KI-bearbeitet



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

Sofiensäule | 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 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Kellerfläche: | ca. 3,28 m ² | Eigentumsform: | Wohnungseigentum in Entstehung |
| Loggiafläche: | ca. 4 m ² | Heizung: | Etagenheizung |
| Etage: | 3. Etage | Lagebewertung: | sehr gut |
| Zimmer: | 2,5 | Bauart: | Altbau |
| Bäder: | 1 | Zustand: | renovierungsbedürftig |
| WCs: | 1 | Baujahr: | 1900 |
| Keller: | 1 | Ausrichtung: | Westen |
| Loggien: | 1 | | |
| | | Energieausweis | |
| | | HWB: |  135,3 kWh/m ² a |
| | | fGEE: |  3,34 |

Ausstattung

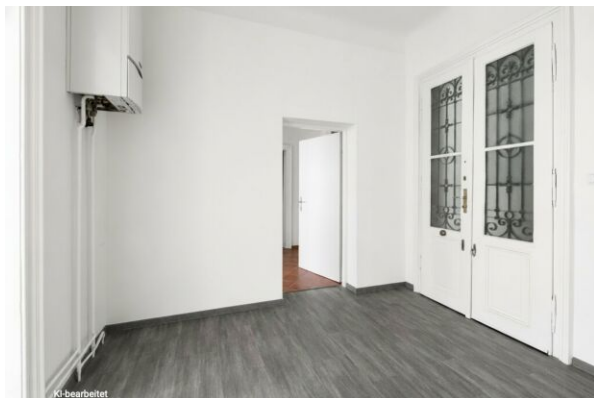
| | | | |
|-------------|---------------------------|----------|--|
| Boden: | Fliesen, Laminat, Parkett | Fenster: | Öffenbare Fenster |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | WCs: | Toilette |
| Befeuerung: | Gas | Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne |
| Balkon: | Südbalkon / -terrasse | Extras: | U-Bahn-Nähe,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

Preisinformationen

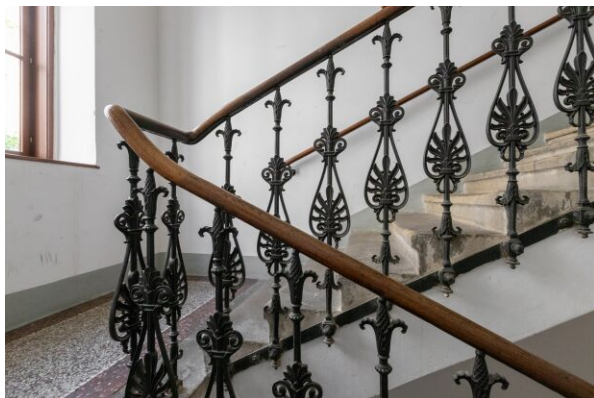
| | | | |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|---|
| Kaufpreis: | 495.000,00 € | Reparaturrücklage: | 22.281,68 € per 31.12.2025 |
| Betriebskosten: | 211,49 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Reparaturrücklage: | 85,88 € | Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Umsatzsteuer: | 21,15 € | Vertragserrichtungskosten: | Kanzlei Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG 1,5% vom Kaufpreis zzgl. USt. zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 318,52 € | Provision: | 17.820,00 € inkl. 20% USt. |

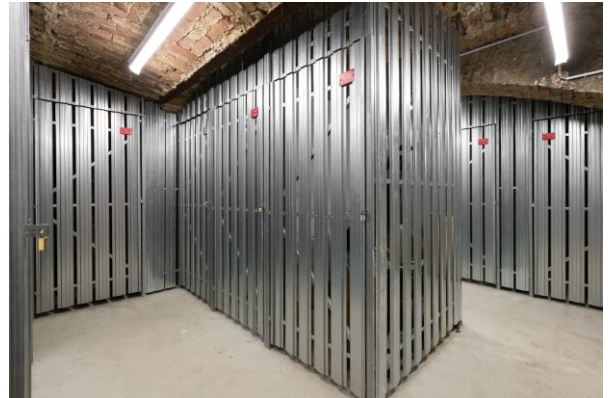
Weitere Fotos





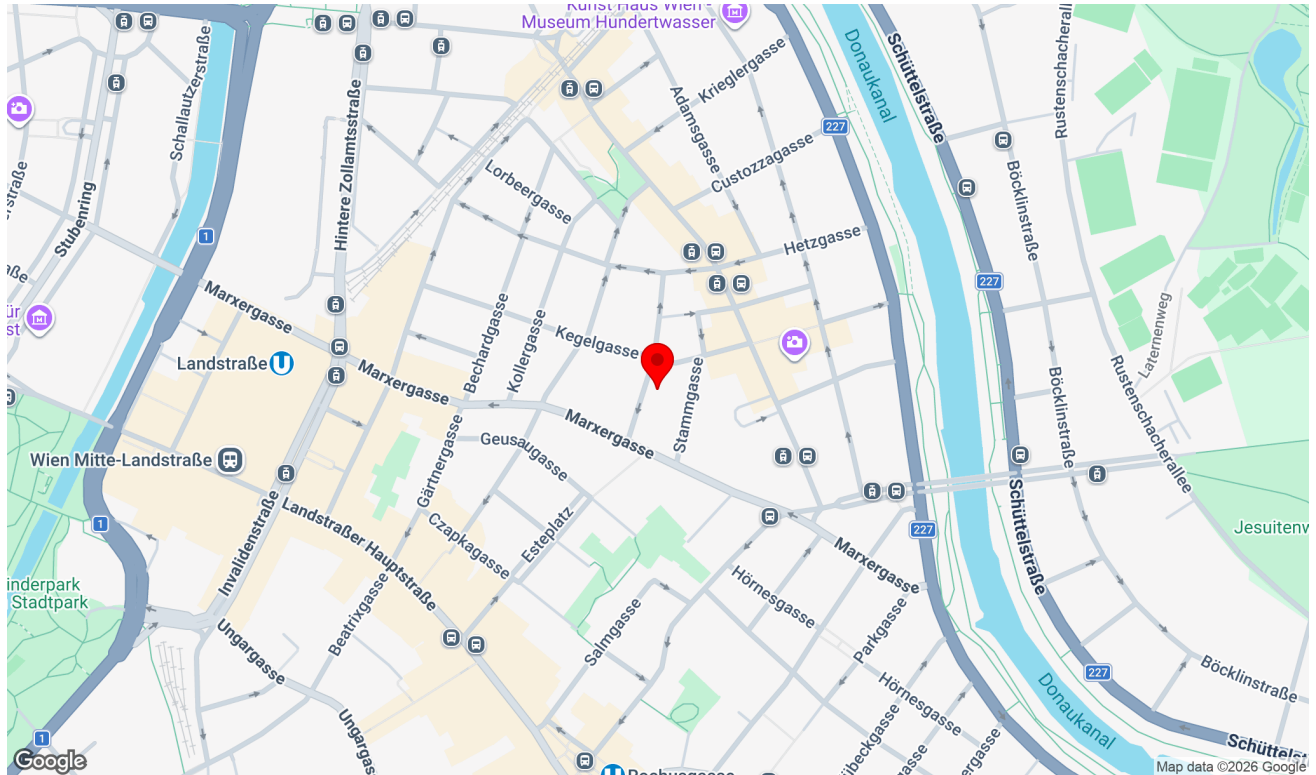






Lage

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

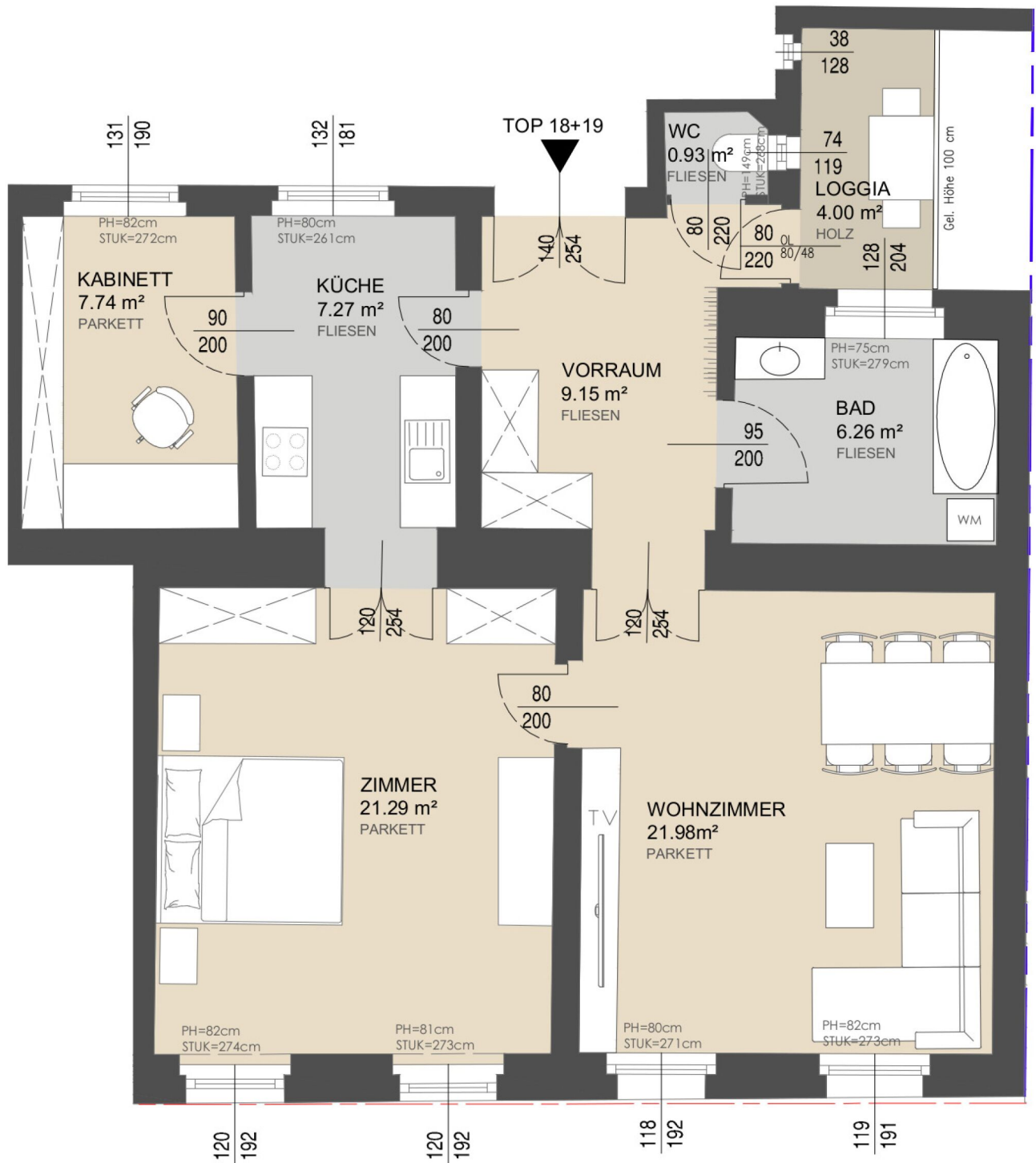
| | |
|---------------|-------|
| Schule | 300 m |
| Kindergarten | 125 m |
| Universität | 550 m |
| Höhere Schule | 825 m |

Sonstige

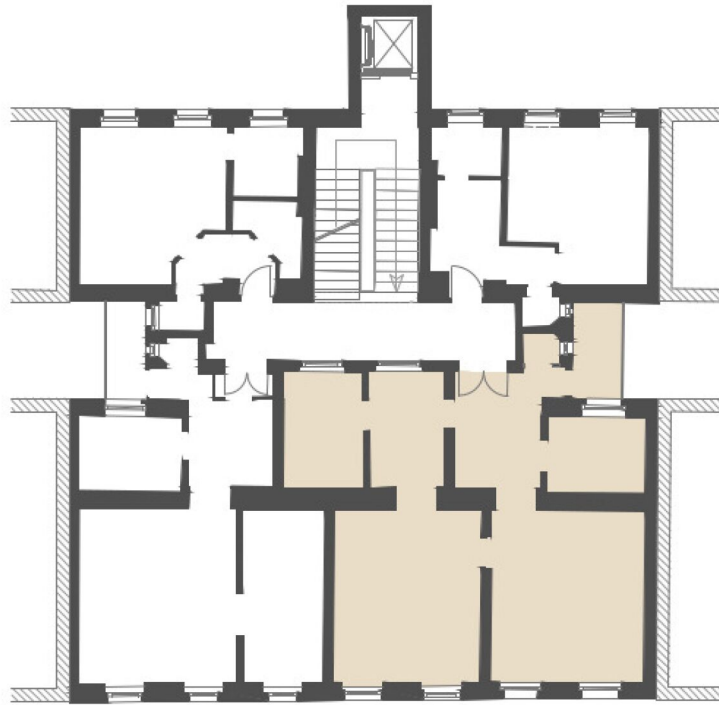
| | |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 175 m |
| Bank | 150 m |
| Post | 175 m |
| Polizei | 450 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

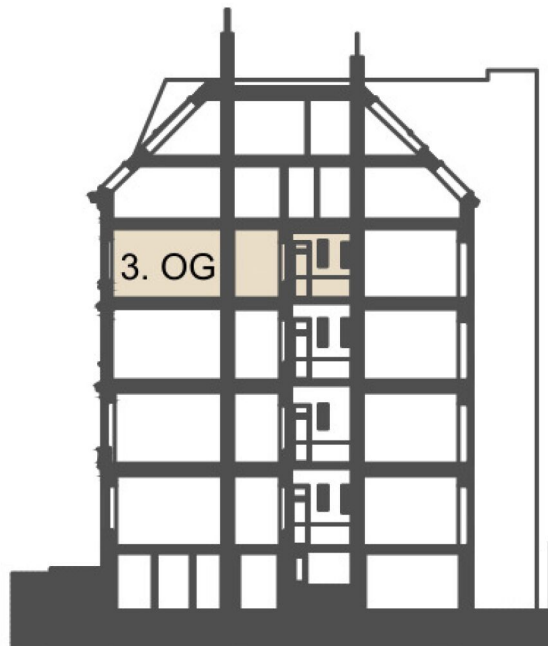
Pläne



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