Diehlgasse 42/23-24, 1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56787

IHR ALTBAU. IHRE VISION. IHR WOHNTRAUM. | Sanierungsbedürftig mit großem Gestaltungspotenzial | 4. Etage in Hofruhelage | 2x Balkon-Option | Nähe U4 und künftig U2





Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

IHR ALTBAU. IHRE VISION. IHR WOHNTRAUM. | Sanierungsbedürftig mit großem Gestaltungspotenzial | 4. Etage in Hofruhelage | 2x Balkon-Option | Nähe U4 und künftig U2





Lage

Einsiedlerpark | Künftiger U2 Station Reinprechtsdorfer Straße | Margaretengürtel U4

WIENER ALTBAUCHARME. INDIVIDUELLE WOHNTRÄUME. PRIVATE FREIFLÄCHEN.

Wiener Altbauflair neu erleben – mit individuellen Wohnkonzepten, privaten Freiflächen und außergewöhnlichem Gestaltungspotenzial!

In der **Diehlgasse 42**, einer ruhigen Wohnlage im Herzen von Margareten, eröffnet sich die **besondere Gelegenheit, Wohnträume ganz nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen**.

Das **gepflegte Jahrhundertwendehaus mit Straßen- und Hoftrakt** bietet **charmante, sanierungsbedürftige Altbauwohnungen mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten**. Ob **stilvolles Stadtapartment oder großzügiges Familienzuhause durch die mögliche Zusammenlegung einzelner Wohnungen** – hier lassen sich **individuelle Wohnkonzepte von ca. 33 bis 143 m²** realisieren.

Ein besonderes Highlight: Jede Wohnung bietet eine private Freifläche oder die Möglichkeit, eine solche zu schaffen! Je nach Einheit stehen **private Eigengärten oder baubewilligte Balkone** zur Verfügung, die **auf eigene Kosten errichtet werden können**. **Teils absolute Hofruhelage mit Grünblick** unterstreicht die **besondere Wohnqualität.**

Ergänzt wird das Angebot durch **zwei sanierungsbedürftige, flexibel nutzbare Geschäftslokale**.

Ein **Lift ist im Zuge des bewilligten Dachgeschossausbaus,** der ebenfalls zum Verkauf steht, **geplant.**

RUHIG WOHNEN. URBANES LEBEN GENIESSEN.

Die Lage vereint **angenehme Wohnruhe mit urbaner Lebensqualität**. Der **Einsiedlerpark direkt ums Eck**, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten z. B. **entlang der Reinprechtsdorfer Straße** und eine **ausgezeichnete öffentliche Anbindung** machen die **Lage besonders attraktiv.**

Die **U4-Station Margaretengürtel** ist in ca. 4 Gehminuten erreichbar, die künftige **U2-Station Reinprechtsdorfer Straße** liegt ebenfalls in der Nähe. Der **Naschmarkt** und die **Wiener Innenstadt** sind mit dem Fahrrad in ca. 7 bzw. 10 Minuten erreichbar.

HIGHLIGHTS

- **Altbauwohnungen von ca. 33 bis 143 m²** – Einzelwohnungen und mögliche Zusammenlegungen
- **Individuelle Wohnkonzepte** realisierbar
- **Jede Wohnung mit privater Freifläche bzw. Freiflächenpotenzial**
- **Private Eigengärten oder baubewilligte Balkone** (Errichtung auf eigene Kosten möglich)
- **Teils absolute Hofruhelage mit Grünblick**
- **2 sanierungsbedürftige Geschäftslokale** mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- **Gepflegtes Jahrhundertwendehaus** mit Straßen- und Hoftrakt
- **Lift im Zuge des bewilligten Dachgeschossausbaus geplant**
- **Einsiedlerpark** direkt ums Eck
- **U4-Station Margaretengürtel** – ca. 4 Gehminuten
- **Künftige U2-Station Reinprechtsdorfer Straße** in der Nähe
- **Naschmarkt** – ca. 7 Fahrradminuten
- **Wiener Innenstadt** – ca. 10 Fahrradminuten

- **Ausgezeichnete Infrastruktur und Nahversorgung**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 94 m²
- **ZIMMER:** derzeit 3 + separate Küche | 4 Zimmer lt. unverbindlichem Planvorschlag
- **BALKON:** ca. 8,5 m² + 9,1 m² (baubewilligt | noch nicht errichtet | können auf eigene Kosten errichtet werden)
- **RAUMHÖHE:** ca. 3,1 m
- **AUSRICHTUNG:** Nordost
- **LAGE:** Hoftrakt
- **GESCHOSS:** 4. Etage (letztes Altbau-Regelgeschoss)

Betriebskosten: € 190,16 inkl. 10 % USt. p. M. derzeit
Rücklage folgt! (Wohnungseigentum in Vorbereitung - mit der Bildung einer Rücklage wurde noch nicht begonnen)

Kaufpreis: € 450.000,00

Vertragserrichtung: Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)

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

Die Einheit wird im sanierungsbedürftigen IST-Zustand verkauft, wie liegt und steht und wie besichtigt, ohne Gewähr auf Zustand und Funktionalität.

Für die Wohnung bestehen Baubewilligungen für die Errichtung von Balkonen an der Innenhoffassade. Die Balkone können vom jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten und eigenes Risiko errichtet werden; die Inanspruchnahme bzw. Ausnutzung der Baubewilligungen obliegt diesem.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses 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. 93,95 m²
Balkonfläche:	ca. 17,6 m²
Etage:	4. Etage
Zimmer:	4
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Balkone:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Heizung:	Etagenheizung
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Altbau
Zustand:	sanierungsbedürftig
Baujahr:	1904
Ausrichtung:	Nordosten
Energieausweis:	
Gültig bis:	20.01.2036
HWB:	D 141,9 kWh/m²a
fGEE:	E 2,93

Ausstattung

Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster
Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	172,87 €
Umsatzsteuer:	17,29 €
Monatliche Gesamtbelastung:	190,16 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)
Provision:	16.200,00 € 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







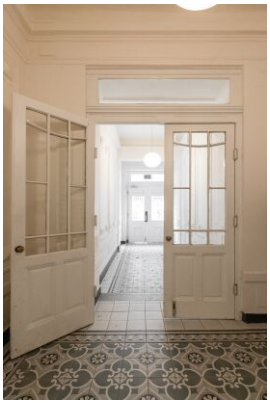






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

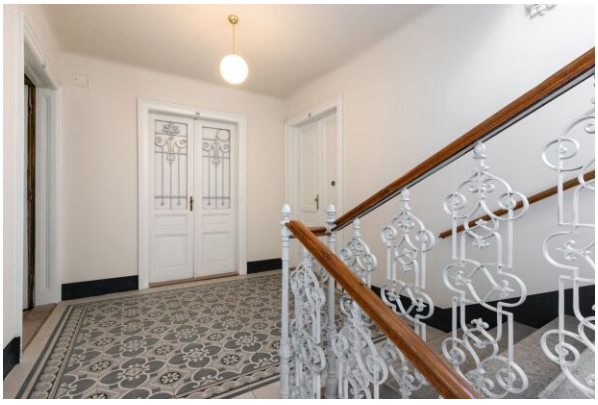






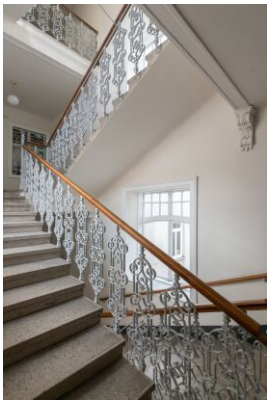






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













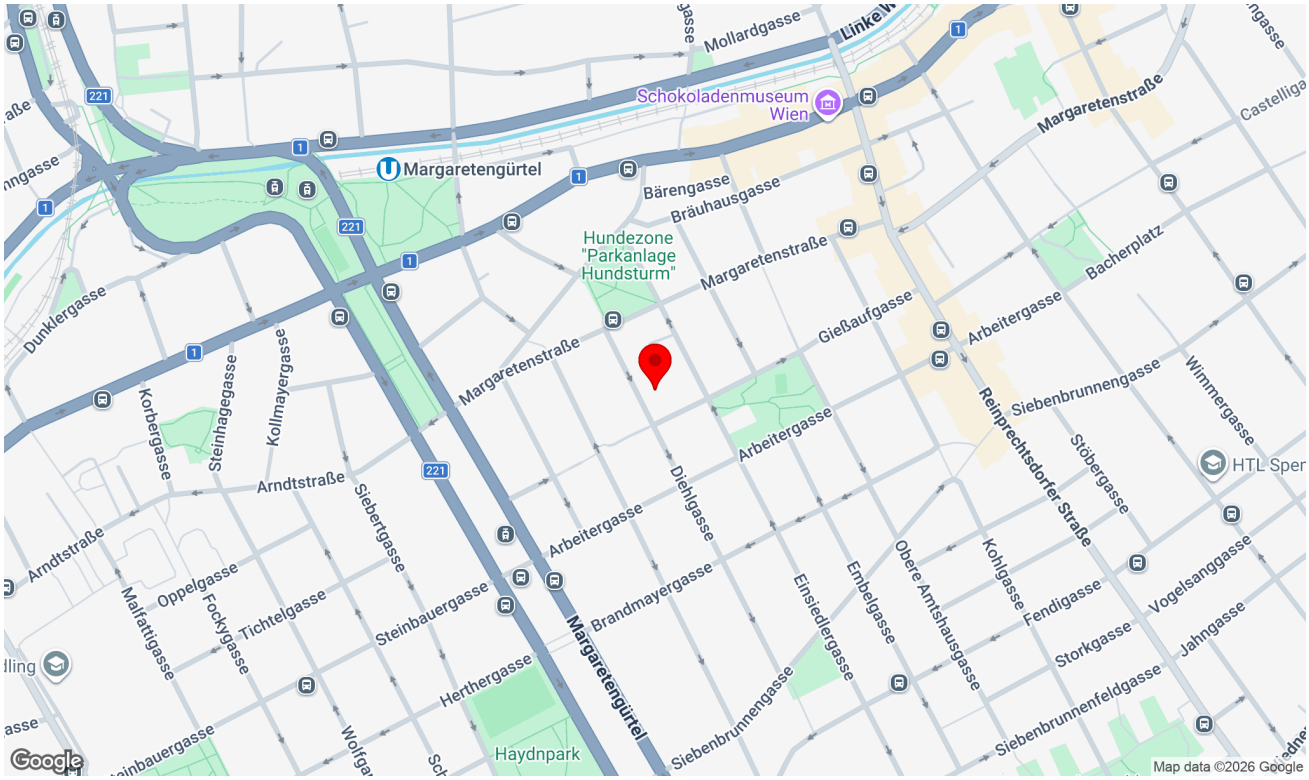
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



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

Diehlgasse 42/23-24, 1050 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	150 m
Apotheke	300 m
Klinik	425 m
Krankenhaus	750 m

Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.325 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	350 m
Straßenbahn	275 m
Bahnhof	450 m
Autobahnanschluss	3.625 m

Kinder & Schulen

Schule	150 m
Kindergarten	150 m
Universität	975 m
Höhere Schule	925 m

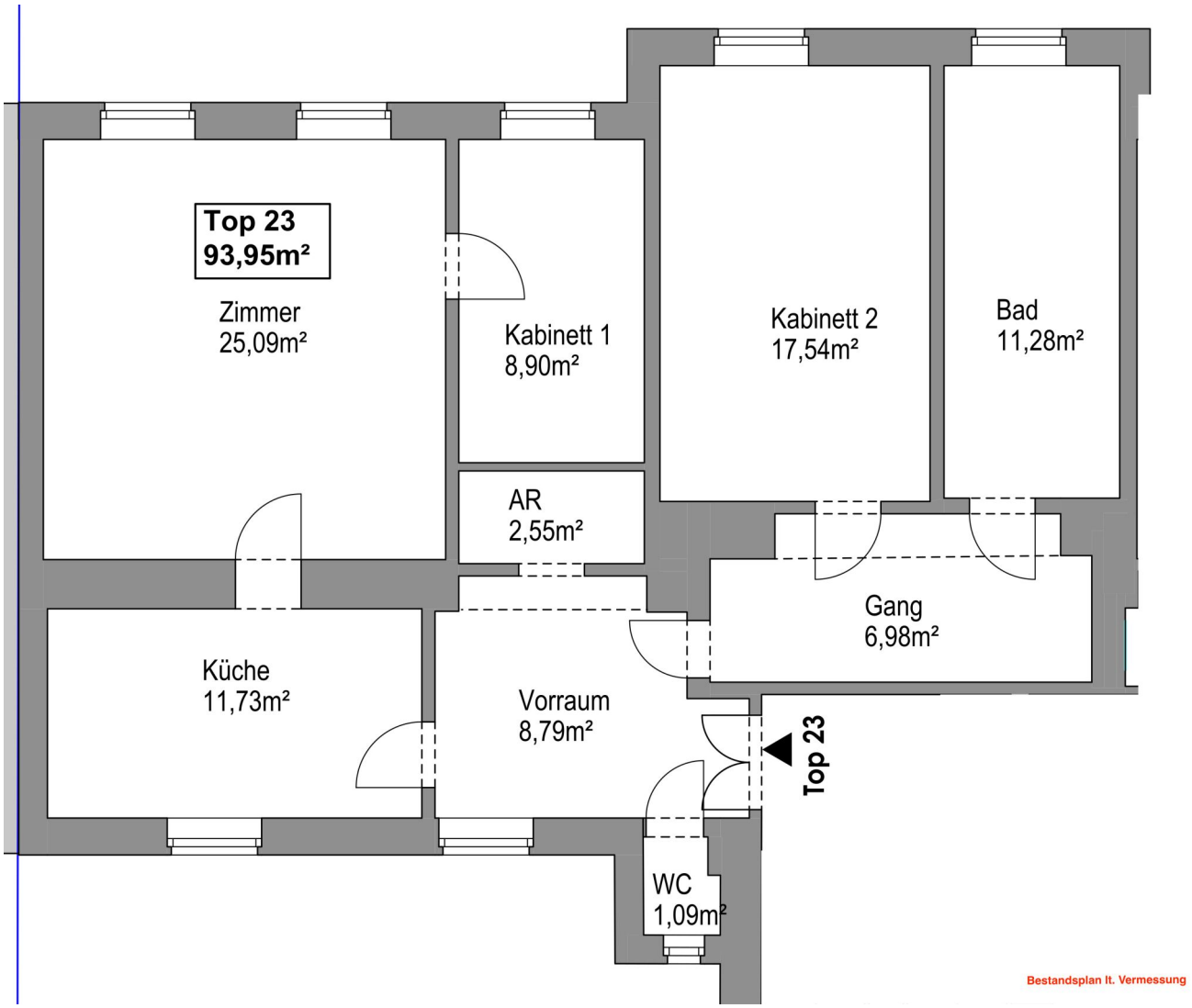
Sonstige

Geldautomat	200 m
Bank	200 m
Post	200 m
Polizei	750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Balkon
Balkon
Zimmer 3
Zimmer 2
Wohnküche
WM
AR
Bad
Flur
Bad
Zimmer 1
Vorraum
WC
Unverbindlicher Planvorschlag nach Sanierung und Balkonzubau



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