Diehlgasse 42/Hoftrakt/2-3, 1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56790

GARTENWOHNUNG | Komplett Hofseitig | Sanierungsbedürftiger Altbau | Nähe Einsiedlerpark, U4 Margaretengürtel, künftiger U2-Station Reinprechtsdorfer Straße

Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

GARTENWOHNUNG | Komplett Hofseitig | Sanierungsbedürftiger Altbau | Nähe Einsiedlerpark, U4 Margaretengürtel, künftiger U2-Station Reinprechtsdorfer Straße

Lage

Einsiedlerpark | Künftiger U2 Station Reinprechtsdorfer Straße | Margaretengürtel U4

In der **Diehlgasse 42**, inmitten einer **ruhigen Wohngegend des 5. Bezirks,** gelangen **sanierungsbedürftige Altbaueinheiten** in **einer gepflegten H-Trakt-Jahrhundertwendeliegenschaft mit einem Straßen- und Hoftrakt zum Verkauf**. **Einheiten** stehen **sowohl im Straßen- als auch im Hoftrakt zum Verkauf**. **Als Highlight** verfügen Einheiten über **baubewilligte Balkone,** welche auf **eigene Kosten errichtet werden können**. Zudem stehen auch **komplett hofseitige Garteneinheiten** zum Verkauf. Die **Errichtung eines Lifts** ist **im Zuge** des **bereits bewilligten Dachgeschossausbaus geplant**.

Die **Lage überzeugt** mit einer **sehr guten Infrastruktur. Diverse Geschäfte** des **täglichen Bedarfs** befinden sich **in unmittelbarer Umgebung** und der **Naschmarkt** ist mit dem **Rad in nur ca. 7 Minuten** erreichbar. Für eine **sehr gute öffentliche Anbindung** sorgen **die schnell fußläufig erreichbare U4-Station Margaretengürtel, künftig** auch die **neue U2-Station Reinprechtsdorfer Straße** und **mehrere Bus- und Straßenbahnstationen. Der 1. Bezirk** ist mit dem **Rad** in nur **ca. 10 Min.** oder **öffentlich** in **ca. 15 Min.** zu erreichen. Der **Einsiedlerpark direkt ums Eck** lädt zu einer **kurzen Auszeit vom stressigen Alltag** ein. **Familien und Saunabegeisterte** kommen im **Familienbad** und im **Saunabad Einsiedlerpark vollends auf ihre Kosten.**

HIGHLIGHTS

- **sanierungsbedürftige Altbaueinheiten**
- **Größen** von **ca. 33 bis 133 m²**
- **Einheiten mit baubewilligten Balkonen (können auf eigene Kosten errichtet werden)**

- **Einheiten mit Garten**
- **teils komplette Hofruhelage**
- **gepflegtes Jahrhunderwendehaus - H-Trakt** mit **Straßen- und Hoftrakt**
- **Einsiedlerplatz (Park, Familienbad und Saunabad) direkt ums Eck**
- **ca. 4 Min.** zur **U4-Station Margaretengürtel**
- **Nähe künftiger U2-Station Reinprechtsdorfer Straße**
- **ca. 7 Min.** mit dem Rad **zum Naschmarkt**
- **ca. 10 Min.** mit dem Rad **oder ca. 15 Min.** öffentlich in den **1. Bezirk**
- **beste Infrastruktur - mehrere Supermärkte** in **unmittelbarer Nähe**

INFOS ZUR WOHNUNG (TOP 2+3)

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** derzeit ges. ca. 81,9 m² (Top 2 + Top 3 | Bestand lt. Vermessung)
- **ZIMMER:** ins. derzeit 2 + 2x Kabinett (lt. Bestandsplan) | 4 Zimmer lt. unverbindlicher Entwurfsplanung
- **GARTEN:** ges. ca. 67,8 m² + ca. 5 m² (Innenhof)
- **TERRASSE:** ges. ca. 19,8 m²
- **RAUMHÖHE:** derzeit bis zu ca. 3,20 m
- **AUSRICHTUNG:** Nordost
- **GESCHOSS:** Gartengeschoss (TP) im Hoftrakt
- **ZUSTAND:** sanierungsbedürftig

Betriebskosten: € 2,02 brutto/m² WNF p. M. derzeit
Rücklage folgt! (Wohnungseigentum noch nicht begründet - mit der Bildung einer Rücklage wurde noch nicht begonnen)

Kaufpreis: € 429.000,00

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 WE-Begründung ist durch und auf Kosten der Verkäuferseite geplant.

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. 81,93 m²
Gartenfläche:	ca. 72,75 m²
Terrassenfläche:	ca. 19,8 m²
Etage:	Gartengeschoss (TP)
Zimmer:	4
Gärten:	2
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Heizung:	Etagenheizung
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

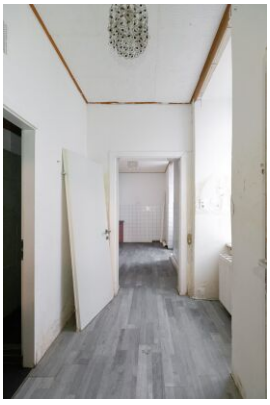
Befeuerung:	Gas
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse
Extras:	U-Bahn-Nähe, Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	429.000,00 €

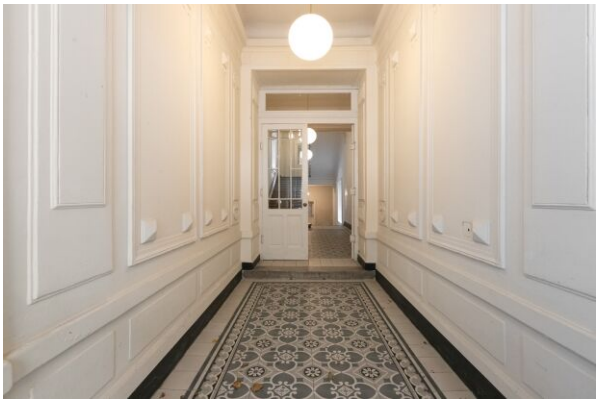
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)
Provision:	15.444,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

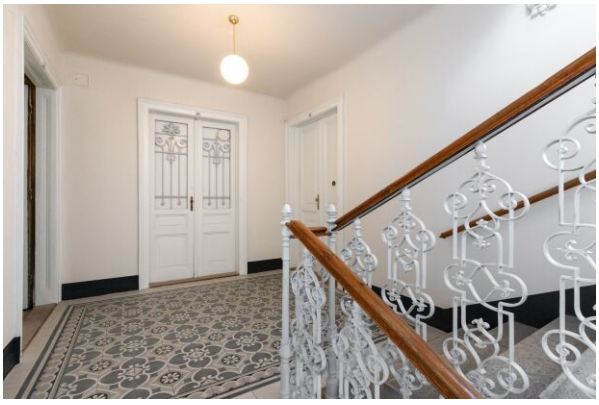


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

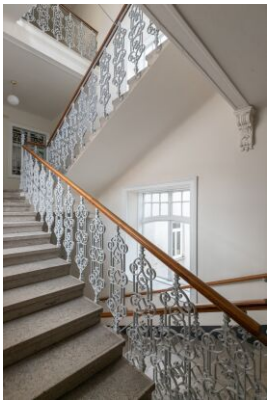
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



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



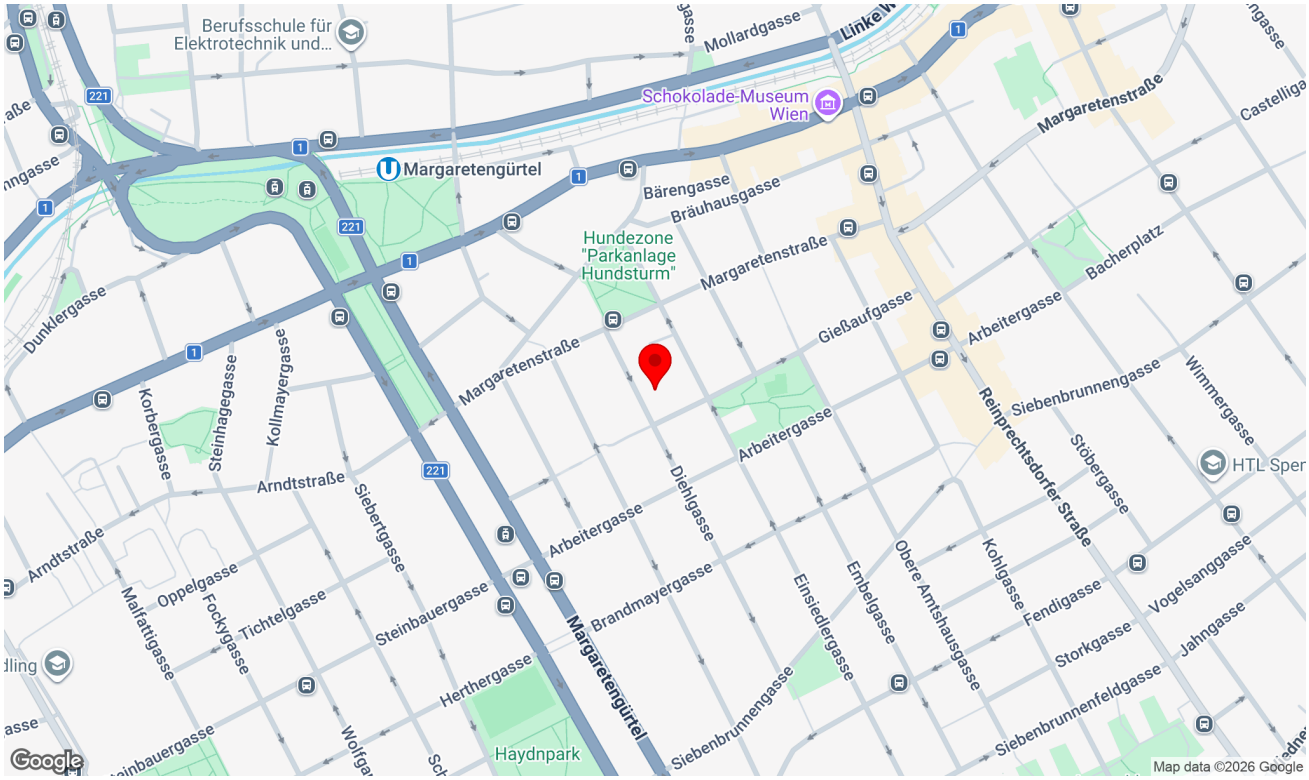
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



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

Diehlgasse 42/Hoftrakt/2-3, 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

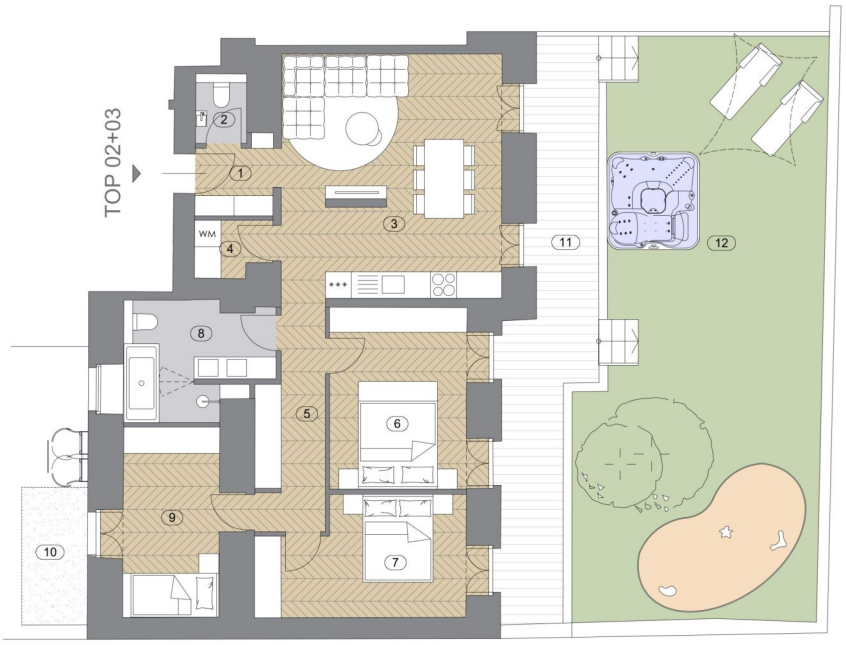
ENTWURF

TOP 02+03
DIEHLGASSE 42
1050 WIEN

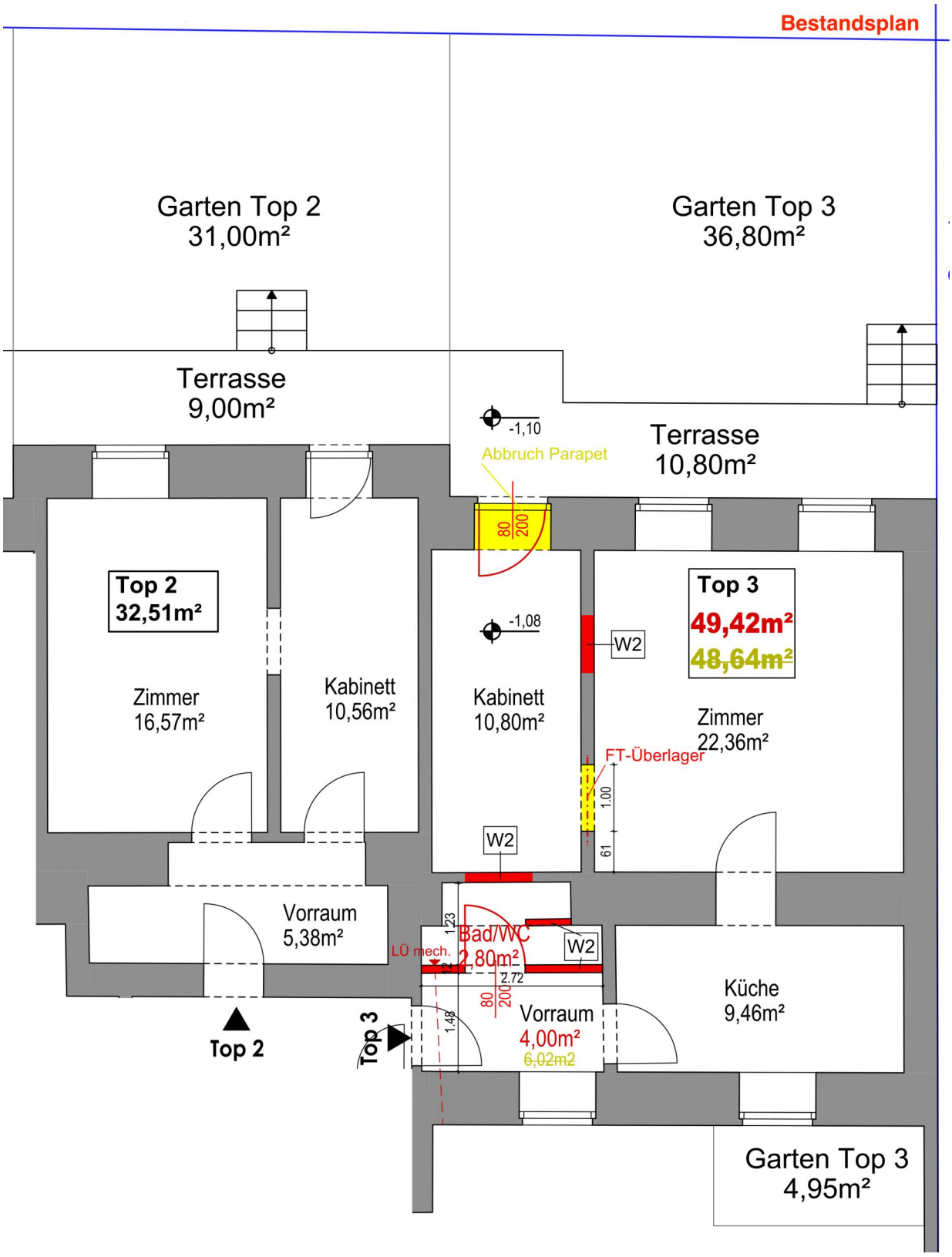
Wohnfläche
Terrasse
Garten

1 Vorraum
2 WC
3 Wohnküche
4 AR
5 Gang
6 Zimmer
7 Zimmer
8 Bad
9 Zimmer

10 Garten Hof
11 Terrasse
12 Garten



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

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