

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



**Elisabeth Preissl**

☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

## MITTEN IM SIEBENTEN: BIEDERMEIERCHARME - 4 ZIMMERWOHNUNG MIT FREIFLÄCHE!



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46633
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 7.,Neubau
<b>Ort:</b>	Wien 7.,Neubau
<b>Lage:</b>	Bernhardgasse/Schotenfeldgasse
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Linie 46, Bus 48A, 2, 5, 33, U-6

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 770.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 285,20
<b>Liftbetriebskosten (ex. USt):</b>	€ 62,00
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 381,92
<b>Provision:</b>	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

### FLÄCHEN

Direkt vor der Haustüre genießen Sie bereits das gemütlich/elegante Stadtleben im 7. und 8. Bezirk! Das nahe Umfeld bietet eine Menge Infrastruktur sowie zahlreiche Gastro-Angebote plus einen kurzen Weg zum Ring - lediglich 4 Stationen mit dem 46er.

4 Zimmer Altbau-Wohnung mit ca. 119 m<sup>2</sup> + 5,5 m<sup>2</sup> Loggia-BALKON in einem typischen Biedermeier-Gebäude im 2. Liftstock, ca. 3,3 m Raumhöhe. Die bestandfreie Wohnung war bis vor kurzem vermietet und bedarf eines liebevollen Updates. Beim Fenster-Tausch ist der Erhalt einer lukrativen Förderung möglich.

Zum Innenhof und ostseitig ausgerichtet ist der Loggia-Balkon (überdacht) von rd. 5,5 m<sup>2</sup> direkt vom großen Eingangsbereich und vom Kabinett zugänglich. Ausrichtung der Wohnung nach Westen (die Wohnräume) bzw. nach Norden (kühle Schlafräume).

Die 3 als Schlafzimmer nutzbaren Räume sind

<b>Wohnfläche ca.:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	124,50 m <sup>2</sup>
<b>Loggia Fläche ca.:</b>	5,50 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1848
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Geschosse:</b>	5
<b>Stockwerk:</b>	2. Stock
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Anz. Loggia:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung Zentralheizung
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	61,6 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,3
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Kamin</b>	✓

ausschließlich zum Hofbereich der Liegenschaft orientiert.

Bad + WC + Abstellraum könnte man mit überschaubarem Aufwand zu einem größeren Nassbereich zusammenlegen. Sep. WC mit Waschbecken von der Diele zugänglich, Abstellraum direkt nebenan.

Die vorhandene Gas-Kombi-Therme befindet sich an der Kaminwand im Vorraum (integrierbar in den neuen utility room). Übliche Gas-Etagenheizung mit Radiatoren in den Räumen, Therme durch einen in weiß gehaltenen Verbau geschickt versteckt.

Die Wohnung bietet eine durchaus noch zeitgemäße Küche mit ca. 10 m<sup>2</sup> und den üblichen Geräten in aktuellem Design in zeitlosem grau-weiß. Die Wand zum Wohnzimmer hin könnte geöffnet, aber auch entfernt werden, um Wohnraum u. Küche miteinander zu verbinden.

Stabparkettboden verklebt in den Zimmern, im Vorraum u. dem zentralen Gang. Sanitärbereiche mit Bodenfliesen ausgestattet. Einfache Innentüren aus den 1980ern mit glatten Türblättern in altweiß, die aktuellen Norm-Maße sind höher.

Der barrierefrei (ohne Zwischenstufen) zugängliche Lift wird durch den Dachgeschoß-Ausbau nach oben verlängert. Guter zeitgemäßer Erhaltungszustand des Hauses lt. aktuellem Bauzustandsgutachten des SV.

ACHTUNG: Nebenan steht eine weitere ca. 113 m<sup>2</sup> große bestandfreie Wohnung zum Verkauf. Direkt aneinander grenzende Wohnräume, daher ist eine Zusammenlegung möglich. Insgesamt beträgt die Wohnfläche beider Einheiten ca. 233 m<sup>2</sup>. Eine gewerbliche Teilnutzung als Büro/Praxis ist zulässig und durch den 2. Eingang logistisch gut machbar. Ein Paketpreis ist verhandelbar.

Die Umgebung ist geradezu prädestiniert für Gourmets u. Feinschmecker: Im direkten Umfeld lässt sich Köstliches fürs Frühstück in zahlreichen Bäckereien (z.B. Felzl, Geier, etc.) erwerben. In nur 1 min. erreichen Sie gleich die nächste Apotheke, mehrere Supermärkte (Billa, Hofer als nächste) verfügbar.

Spezielle Gastro-Angebote auf hohem Niveau, u.a. werden an der Ecke Lerchenfelderstr./Schottenfeldg. die bei Kärntnern u. Tirolern beliebten Spezialitäten angeboten oder feine vegetarische Küche, hippe Cocktails serviert od. auch Vapes nur einen Steinwurf entfernt (2 Trafiken).

Zahlreiche Lokale mit gemütlichen Schanigärten auch entlang der Albertgasse werden v.a. von jungem Publikum gerne genutzt. Für so gut wie jeden Geschmack findet sich hier das passende Kulinarik-Angebot.

Der Lerchenfelder Bauernmarkt (am Platz vor der Kirche) findet jeweils am Freitag statt.

Mehrere Friseur-Läden, Blumen-, Geschenke- u. Buchladen sowie Kosmetik-Studios, div. Bekleidungsgeschäfte.

Zahlreiche Therapeuten bzw. Fachärzte haben ihre Praxen im Umfeld.

Auch öffentliche Garagen befinden sich im Umfeld!

Monatliche Betriebskosten: Derzeit wird ein anteiliger Betrag von EUR 381,92 brutto gesamt (inkl. Lift und 10 % USt.) von der Verwaltung vorgeschrieben, im Zuge der WE-Begründung ist sodann die gesetzl. Rücklage von EUR 1,13 / m<sup>2</sup> ab Jänner 2026 zu bilden u. einzuheben. Die Betriebskosten werden ab 1/2026 angepasst, die Details werden nachgereicht.

Begehrter Kaufpreis: EUR 770.000,-- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar + 20 % USt. (3,6 % brutto) und übliche Kaufnebenkosten.

In diesem Zusammenhang dürfen wir auf die Befreiung von der Eintragungsgebühr (1,1 %) bis zu einer Kaufpreishöhe von EUR 500.000,-- hinweisen, die bei Vorliegen der Voraussetzungen zum Tragen kommt.

Wenn Sie bevorzugt Altbau MIT Freifläche in begehrter Innenstadtlage suchen, stellen wir Ihnen diese Gelegenheit gerne näher vor! Ihr Kontakt: Elisabeth Preissl, Tel. 0676 474 59 29

Durch die laufende geschäftliche Tätigkeit für den Abgeber weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin. Eine gesellschaftsrechtliche oder personelle Verflechtung besteht jedoch nicht.

Wir sind als Doppelmakler tätig.

Das verwendete Home-Staging ist nicht Gegenstand des Angebotes. Es dient vielmehr als Einrichtungs- u. Gestaltungsvorschlag und soll Kunden bei der besseren Einschätzung der Raumdimensionen unterstützen.

Für KonsumentInnen gilt:

Durch das Inkrafttreten des Fern- und

Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.





