

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



**Maria Zeiler**

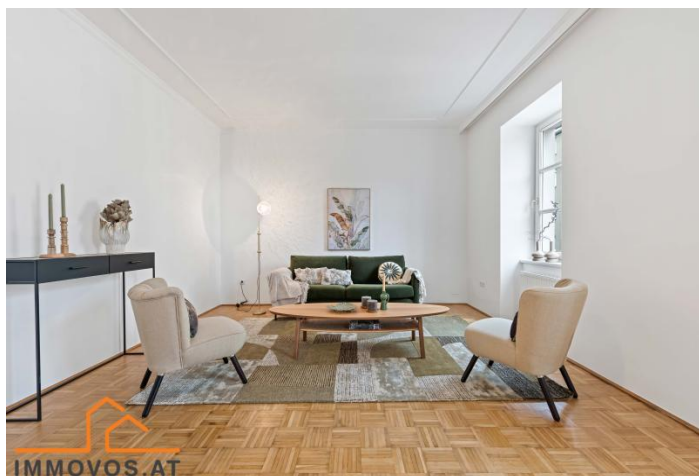
☎ +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeiler@immovos.at

Datum: 10. 05. 2026

## 4 ZIMMER-WOHNUNG IM BIEDERMEIER-ALTBAU AN DER GRENZE WIEN 7/8 MIT BALKON-OPTION



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46872
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 7.,Neubau
<b>Ort:</b>	Wien 7.,Neubau
<b>Lage:</b>	Bernhardgasse/Lerchenfelderstraße
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Linie 46, Bus 48A, U-6, 5, 33

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 720.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 260,38
<b>Liftbetriebskosten (ex. USt):</b>	€ 56,61
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 348,69
<b>Provision:</b>	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

Sanierung nach eigenen Wünschen möglich! 4 Zimmer im Biedermeier-Altbau MIT Balkon-Option !

Bei der Bernhardgasse/Lerchenfelderstr. in begehrter Lage an der Grenze vom 7. zum 8. Bezirk steht in einem Biedermeier-Haus eine Wohnung im 2. Liftstock mit dem typischen Charme dieser Zeit zum Verkauf.

Die "FAST FACTS" gleich vorweg:

- Altbau-Raumhöhe von ca. 3,3 m in den Haupträumen
- Wohnsalon mit ca. 35 m<sup>2</sup> u. 3 Fenster-Achsen ausgerichtet nach Westen
- nebenan sep. Küche mit genügend Platz für eine Frühstücksecke
- 3 ausschließlich zum Innenhof orientierte Zimmer
- Bad mit Wanne u. Platzreserve für Dusche + 2. WC
- WC mit Waschbecken nebst Eingang
- zentraler Gang u. alle Räume getrennt begehbar
- Gas-Therme der Marke Baxi für Heizung/Warmwasser
- Haus mit lfd. Instandhaltung

<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. Wohneinheiten:</b>	11
<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>Barrierefrei</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Kamin</b>	✓

- Dachausbau bereits geplant (Lift wird modernisiert)
- barrierefrei erreichbarer 3-Personen-Lift
- Balkon-Option im Hofbereich auf der Südseite
- Zustimmung zu Änderungen einfach u. rasch möglich

Die verwendeten Bilder stammen aus einer vergleichbaren Wohnung im 3. Stock mit dem gleichen Layout !

Die bestandsfreie Wohnung (war vermietet) mit rd. 113 m<sup>2</sup> Nutzfläche bedarf eines Updates, was die gesamte Haustechnik anbelangt. Im Hofbereich ist der Anbau eines ca. 3 m langen Süd-Balkons lt. Baumeister möglich. Ausrichtung der Wohnung hofseitig nach Süden und straßenseitig (Wohnbereich) nach Westen mit Nachmittagssonne.

Die 3 als Schlafzimmer nutzbaren Räume sind zum Hofbereich der Liegenschaft orientiert. Zusammenlegung oder andere Abtrennung möglich.

Die Wand zwischen der sep. Küche und dem großzügigen Wohnbereich von knapp 35 m<sup>2</sup> könnte einen breiteren Durchgang erhalten u. würde so Wohnraum u. Küche miteinander verbinden. Die Wand könnte mit überschaubarem Aufwand auf bis zu 2 m für einen Durchgang geöffnet werden. Die erforderliche Zustimmung ist auf einfachem Wege und rasch möglich.

Angenehm ist der zentrale Zugang zu allen Räumen über den Gang und die Raumhöhe von ca. 3,3 m in den Haupträumen. Dezentere Decken-Stuck im Wohnsalon. Die Küche mit technischen Einrichtungen aus den 1970ern ist jedenfalls komplett zu modernisieren.

Bad mit Wanne mit 2. WC, Waschplatz u. WM-Anschluss. Der Umbau mit einer bodenebenen Dusche ist möglich. Sep. WC mit Waschbecken gleich neben dem Eingangsbereich.

3 hofseitige Zimmer, davon ein geräumiges Master-Schlafzimmer mit ca. 21,7 m<sup>2</sup>, Kabinett mit ca. 8,7 m<sup>2</sup> und 3. Zimmer mit ca. 11,4 m<sup>2</sup>. Vom Master-SZ und/oder dem mittleren Zimmer könnte man den künftigen Balkon mit Südausrichtung begehbar machen (wg Abstand zum Nachbargebäude).

Das Prozedere der Zustimmung gestaltet sich in diesem Fall einfacher, da Änderungen bzw. die beiden erforderlichen Zustimmungen bereits im WE-Vertrag exakt geregelt sind. Durch den in Abwicklung befindlichen Kauf einer Einheit im 3. Stock erfolgt

derzeit die Wohnungseigentumsbegründung.

Die Gas-Kombi-Therme der Marke Baxi befindet sich in der Küche. Gas-Etagen-Heizung mit Radiatoren, der Umstieg auf eine moderne Fußbodenheizung wäre möglich. Der aktuelle Stabparkettboden könnte auf einen klassischen Fischgrät-Parkett abgeändert werden. Ältere Fenster mit Holzrahmen u. Gliederung in altweiß lackiert, hier wäre ein tw. Austausch zu empfehlen, zumal lt. Baumeister eine lukrative Förderung möglich ist.

Der bereits vorhandene u. barrierefrei (ohne Zwischenstufen) zugängliche Lift wird durch den Dachgeschoß-Ausbau nach oben verlängert. Die Haustechnik wird bei Bedarf adaptiert, entspricht derzeit bereits einem zeitgemäßen Standard. Guter zeitgemäßer Erhaltungszustand des Hauses.

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 so geliebten Spezialitäten angeboten oder feine vegetarische Küche, hippe Cocktails serviert od. auch Vapes nur einen Steinwurf entfernt. Für so gut wie jeden Geschmack findet sich hier das passende Angebot.

Geboten wird u.a. Asia-Küche in mehreren Lokalen für vor allem junges Publikum. Zahlreiche Cafès wie das Hummel an der nahen Josefstädter Str. oder entlang der Albertgasse mit Schanigärten, etliche Cocktail-Bars oder der gut sortierte Lerchenfelder Bauernmarkt (am Platz vor der Kirche) jeweils am Freitag. Mehrere Friseur-Läden, Blumen-, Geschenke- u. Buchladen sowie Kosmetik-Studios, Boutiquen, Fotofachgeschäft, uvm. Div. Therapeuten u. Fachärzte haben ihre Praxen im Umfeld.

Hier zeigt sich die ausgezeichnete Versorgungslage eines innerstädtischen Standortes mit hoher Kaufkraft. Zur nahen Josefstädter Str. mit ihrem reichhaltigen Angebot bzw. Einkaufsmöglichkeiten führt Sie ein kurzer Weg von ca. 5 Minuten. Von der Kreuzung Lerchenfelder Str./Albertgasse ist es ein kurzer Weg zur nächsten öffentlichen Garage in der Pfeilgasse (Apcoa).

Monatliche Betriebskosten: Derzeit wird ein anteiliger Betrag von EUR 348,69 brutto gesamt (inkl. Lift und 10 % USt.) von der Verwaltung vorgeschrieben. Der monatliche Beitrag zur Rep.Rücklage beläuft sich auf EUR 139,08.

Begehrter Kaufpreis: EUR 720.000,--, 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.

Die Vertragserrichtung ist an die Rechtsanwalts-Kanzlei Serek Hauser Michtner in Wien 1, Fichteg. 2a, gebunden u. erfolgt zu marktüblichen guten Konditionen.

Wenn Sie einen Altbau in begehrter Lage von Wien 7 oder 8 suchen und Ihr künftiges Heim bevorzugt selbst gestalten möchten, stellen wir Ihnen diese Gelegenheit gerne näher vor!

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 Homestaging ist nicht Gegenstand des Angebotes. Es dient vielmehr als Einrichtungs- u. Gestaltungsvorschlag u. soll die Raumdimensionen verständlicher darstellen helfen.

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.

