

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-BALKON-ALTBAU GRENZE 7./8.: BIEDERMEIER-GEBÄUDE + 2. LIFT-STOCK + 5,5 M2 LOGGIA-BALKON



ÜBERBLICK

Objekt ID:	47044
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 7.,Neubau
Ort:	Wien 7.,Neubau
Lage:	Bernhardgasse/Schottenfeldgasse
Verkehrsanbindung:	Linie 46, Bus 48A, 2, 5, 33, U-6

KOSTEN

Preis:	€ 697.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 285,20
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 62,00
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 381,92
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	119,00 m ²
------------------------	-----------------------

4 Zimmer Altbau-Wohnung + Nebenräume + Loggia-BALKON in Teilhoflage im typischen Biedermeierhaus im 2. Liftstock:

Gleich vor der Haustür tauchen Sie mitten ins pulsierende Stadtleben ein: Das direkte Umfeld bietet ausgezeichnete Infrastruktur und zahlreiche Gastro-Angebote plus einen kurzen Weg zum Ring - lediglich 4 Stationen mit dem 46er bzw. ca. 7 min.

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

Altbau-typische Raumhöhe von ca. 3,3 m in den Haupträumen.

Die bestandsfreie Wohnung (war zuvor an eine WG vermietet) mit rd. 119 m² Nutzfläche bedarf eines Updates, was die Haustechnik und die Fenster bzw. die

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

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Barrierefrei	✓
Einbauküche	✓
Lift	✓
Isolierfenster	✓
Kamin	✓

2 Terrassentüren aus den 1980ern anbelangt. Laut Baumeister wäre beim Fenster-Tausch der Erhalt einer lukrativen Förderung möglich.

Die Bilder stammen von einem Staging in einer vom Layout gleichen Wohnung und dienen als Gestaltungsvorschläge und zur besseren Darstellung des Raumangebotes.

Zum Innenhof und ostseitig ausgerichtet ist der überdachte Loggia-Balkon von rd. 5,5 m² direkt vom großen Eingangsbereich und vom Kabinett zugänglich. Ausrichtung der Wohnung nach Osten/Westen bzw. nach Norden (die 3 Schlafräume in Hoflage).

Die 3 als Schlafzimmer nutzbaren Räume sind ausschließlich zum Hofbereich der Liegenschaft orientiert.

Davon 2 Zimmer mit ca. 15 m² sowie ein Kabinett mit ca. 8,8 m² und dem seitlichen Zugang zum Loggia-Balkon.

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

Ein gut dimensionierter größerer Abstellraum (in Leichtbauweise) könnte im mehr als 30 m² großen Vorraum geschaffen werden. Die vorhandene Baxi-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 verdeckt.

Die Wohnung bietet eine durchaus noch zeitgemäße abgetrennte Küche mit ca. 10 m² und den üblichen Geräten in aktuellem Design in zeitlosem grau-weiß. Die Wand zum Wohnzimmer hin könnte mit einem breiten Durchgang geöffnet, aber auch entfernt werden, um Wohnraum u. Küche miteinander zu verbinden (Wandstärke von ca. 10 cm).

Das Prozedere der Zustimmung zu gewünschten baulichen Änderungen gestaltet sich hier einfach, da Änderungen bzw. die erforderlichen Zustimmungen im WE-Vertrag geregelt u. nur wenige Unterschriften erforderlich sind.

Stabparkettboden verklebt in den Zimmern, im Vorraum

u. dem zentralen Gang. Sanitärbereiche mit Bodenfliesen ausgestattet. Einfache Innentüren aus den 1980ern mit glatten Türblättern in weiß, die aktuellen Norm-Maße sind höher.

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

Nebenan steht eine weitere ca. 113 m² große bestandfreie Wohnung zum Verkauf. Direkt aneinander grenzende Wohnräume, daher ist eine Zusammenlegung möglich. Insgesamt beträgt die Wohnfläche beider Einheiten ca. 233 m². Eine gewerbliche Teilnutzung als Büro/Praxis ist zulässig und durch den 2. Eingang logistisch gut machbar.

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 z.B. entlang der Albertgasse werden v.a. von jungem Publikum gerne genutzt. Für so gut wie jeden Geschmack findet sich hier das passende Kulinarik-Angebot.

Geboten wird zudem Asia-Küche in mehreren Lokalen für den Geschmack besonders des jüngeren Publikums. Zahlreiche Cafés (wie das Hummel an der nahen Josefstädter Str.) und etliche Cocktail-Bars oder der gut sortierte und bei Anrainern beliebte Lerchenfelder Bauernmarkt am Platz vor der Kirche jeweils am Freitag.

Mehrere Friseur-Läden, Blumen-, Geschenke- u. Buchladen sowie Kosmetik-Studios, div. Bekleidungsgeschäfte. Zahlreiche Therapeuten bzw. 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 ein kurzer Weg über die Albertgasse von wenigen Minuten, auf halber Strecke befindet sich dort stadteinwärts die nächste öffentliche Garage in der Pfeilgasse.

Monatliche Betriebskosten: Ein anteiliger Betrag von EUR 381,92 brutto gesamt (inkl. Lift und 10 % USt.) wird von eingehoben. Der monatliche Beitrag zur Rep.Rücklage beläuft sich auf EUR 150,06.

Begehrter Kaufpreis: EUR 697.000,--
Zzgl. 3 % Vermittlungshonorar + 20 % USt. (3,6 % brutto) und übliche Kaufnebenkosten. Die Errichtung u. Durchführung von Kaufvertrag/-abwicklung ist an die Kanzlei Serek Hauser Michtner in Wien 1 gebunden, die als WE-Organisatorin fungiert u. als Kondition 1,5 % netto vom erzielten Kaufpreis + Barauslagen + USt. anbietet.

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 noch bis zum 30.6.2026 zum Tragen kommt.

Wenn Sie bevorzugt Altbau MIT Freifläche in begehrter Innenstadtlage suchen, 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 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.





