

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

## NÄHE BERNHARDGASSE: 4 ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG MIT LOGGIA-BALKON IN BIEDERMEIERHAUS MIT BARRIEREFREI ERREICHBAREM LIFT



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	47045
<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, 2

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 789.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 292,10
<b>Liftbetriebskosten (ex. USt):</b>	€ 63,50
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 153,72
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 544,88
<b>Provision:</b>	3 % vom Kaufpreis

Ein Update genügt - Gestalten Sie nach eigenen Wünschen Ihr künftiges Zuhause mit 4 Zimmern im Biedermeier-Altbau mit Loggia und Morgensonne!

Bei der Bernhardgasse/Lerchenfelderstr. in begehrter Lage an der Grenze vom 7. zum 8. Bezirk steht in einem Biedermeier-Haus eine Wohnung im 3. Liftstock mit dem typischen Charme dieser Zeit zum Verkauf.

Die "FAST FACTS" gleich vorweg:

- Altbau-Raumhöhe von ca. 2,9 m in den Haupträumen
- alle Räume zentral begehbar, kein Durchgangszimmer!
- Wohnsalon mit ca. 27 m<sup>2</sup> und 2 Fenster-Achsen ausgerichtet nach Westen mit Nachmittagssonne
- nebenan sep. Küche mit Einbauküche und genügend Raum für einen Frühstücksplatz
- 3 ausschließlich zum Innenhof orientierte Zimmer
- Loggia-Balkon von ca. 5,5 m und 2 Zugängen

zzgl. 20 % USt.

## FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	120,00 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>

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1848
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Geschosse:</b>	6
<b>Stockwerk:</b>	3. Stock
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Anz. Loggia:</b>	1
<b>Anz. Wohneinheiten:</b>	11
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung Zentralheizung
<b>Befuerung:</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>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Kamin</b>	✓

(Vorraum, Kabinett)

- Bad mit Wanne u. Waschplatz, Platzreserve für 2. Bad mit Dusche im Vorraum
- Gäste-WC vom Vorraum zugänglich + 2. WC im Bad, 3. WC möglich (anstelle des Abstellraumes)
- großzügiger Vorraum mit Zutritt zum Loggia-Balkon und zentraler Gang zu den hofseitigen Zimmern
- alle Räume getrennt begehbar
- Gas-Therme der Marke Vaillant für Heizung/Warmwasser (verkleidet im Vorraum)
- Einbau einer Klimaanlage möglich, Zustimmung zu baulichen Änderungen vertraglich geregelt
- Haus mit lfd. Instandhaltung, schöne Biedermeier-Fassade saniert
- Dachausbau bereits eingereicht, Beginn der Arbeiten im Frühjahr mit einer Dauer von ca. 18 Monaten
- der Lift wird im Zuge dessen modernisiert, noch 1 Etage zusätzlich, versierter Bauträger
- Schon jetzt steht ein barrierefrei erreichbarer 3-Personen-Lift zur Verfügung.
- Zustimmung zu Änderungen einfach u. rasch möglich, zB. für die Errichtung einer Klimaanlage

Die verwendeten Bilder vom Staging u. der Einrichtung stammen aus einer vergleichbaren Wohnung im 3. Stock mit dem gleichen Layout. Sie dienen als Gestaltungsvorschlag und zur Verdeutlichung des Platzangebotes !

Die bestandsfreie Wohnung (war bis Jahresende vermietet) mit rd. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche bedarf eines Updates auf den zeitgemäßen Standard. Ein Tausch der Fenster und der beiden Terrassentüre auf aktuelle Technik ist aus Gründen der Energie-Effizienz sehr zu empfehlen. Die Elektrik bedarf für die Anforderung heutigen Komforts einer Erweiterung: Mehr Lichtauslässe u. Steckdosen sowie Trennung der Kreise erforderlich.

Die Zusammenlegung von Räumen, eine andere Raumnutzung oder geänderte Abtrennung ist bestens möglich. Der Kostenvoranschlag eines heimischen Baumeisters liegt bereits vor, der die benachbarte Wohnung für die Käuferin saniert hat.

Die Wand zwischen der sep. Küche und dem großzügigen Wohnbereich von knapp 27 m<sup>2</sup> könnte einen breiteren Durchgang erhalten und kann auf diese Weise Wohnraum u. Küche miteinander verbinden. Die Wand könnte mit überschaubarem Aufwand auf bis zu 2 m für einen Durchgang geöffnet werden.

Angenehm ist der zentrale Zugang zu allen Räumen über den Vorraum oder den Gang, hier kann in Leichtbauweise der Privatbereich mit einer Tür abgetrennt werden, Ihren Gästen steht ein Gäste-WC zur Verfügung, das gleich vom Vorraum aus erreichbar ist.

Bad mit Wanne mit 2. WC, Waschplatz u. WM-Anschluss. Der Umbau zu einer bodenebenen Dusche ist möglich. Gas-Etagen-Heizung mit einer Vaillant-Kombi-Therme und üblichen Radiatoren, der Umstieg auf eine moderne Fußbodenheizung wäre möglich.

Die 3 hofseitigen Zimmer sind nach Norden ausgerichtet, sie bleiben in den heißen Sommermonaten so weit kühler. Das 1. Zimmer verfügt über eine Terrassentür und den Zugang zum Loggia-Balkon. Im 3. Zimmer wurde das Fenster bereits erneuert (3fach Verglasung).

Der aktuelle Stabparkettboden könnte auf einen klassischen Fischgrät-Parkett oder moderne lange Riemendielen upgegradet werden. Ältere Fenster mit Holzrahmen u. Gliederung vorhanden, in altweiß lackiert. Für den Fenstertausch gäbe es lt. Baumeister eine lukrative Förderung.

Das Prozedere der Zustimmung bei baulichen Änderungen gestaltet sich in diesem Fall einfacher als üblich, da Änderungen bzw. die beiden erforderlichen Zustimmungen bereits im WE-Vertrag exakt geregelt sind.

Die Wohnungseigentumsbegründung befindet sich durch den Abverkauf mehrerer Einheiten in Vorbereitung.

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).

Monatlicher Wohnbeitrag: Derzeit werden von der Verwaltung Betriebskosten von EUR 355,60 netto inkl. Lift vorgeschrieben, zzgl. 10 % USt. ergibt brutto EUR 391,16. Der monatliche Beitrag zur Rep.Rücklage beläuft sich auf EUR 153,72.

Begehrter Kaufpreis: EUR 789.000,--, 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 noch bis zum 30. Juni zum Tragen kommt.

Die Vertragserrichtung/Kaufabwicklung 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.





