

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



Sabine Kolb

☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

180 M² ALTBAU-CHARME MIT DOPPELGARAGE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	47071
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 12., Meidling
Ort:	Wien 12., Meidling
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 759.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	180,00 m ²
------------------------	-----------------------

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1887
Zimmer:	6
Stockwerk:	1. Stock ohne Lift
Stellplätze Garage:	2
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Altbau

180 m² ALTBAU-CHARME mit DOPPELGARAGE

Herzlich willkommen in dieser außergewöhnlich großzügigen Altbauwohnung im Herzen von Meidling. Genießen Sie klassisches Altbau-Flair mit einer 47 m² Wohnküche und fünf geräumigen Zimmern.

Das perfekt gepflegte Haus und der inkludierte Doppel-Parkplatz machen dieses Objekt zur seltenen Gelegenheit - urbanes Wohnen auf höchstem Niveau in der Wolfganggasse.

Auf 180 m² Wohnfläche vereint diese Eckwohnung den klassischen Wiener Charme mit dem Komfort einer umfassenden Sanierung. Viel Platz zur Entfaltung in zentraler Lage mit exzellenter Anbindung und sofortigem Wohlfühlfaktor.

Besonders hervorzuheben ist die beeindruckende Raumhöhe von 3,30 Metern mit der Kappengewölbedecke, auch Wiener Platzl Gewölbe genannt, die in Kombination mit den originalen Fischgrät-Parkettböden ein unvergleichliches

Heizung:	Gasetagenheizung
Heizwärmebedarf:	151 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,69
Boden:	Parkett

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Garage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Kamin	✓

Wohngefühl schaffen.

Das Herzstück der Wohnung - die 47 m² große Wohnküche, die mit einer Einbauküche und einem Schwedenofen ausgestattet ist - der perfekte Ort für Familie und Gäste.

Aufgrund der vielen Fenster mit Blick auf Säulenahorn-Bäume in die Wolfganggasse und der Ausrichtung nach Süden und Osten ist dieser Raum spektakulär lichtdurchflutet.

Familiäres Haus mit 16 Wohnungen.

Das Gebäude befindet sich in einem hervorragenden Zustand: Dach, Steigleitungen und Fenster im allgemeinen Bereich wurden bereits erneuert und die Innenhoffassade wurde thermisch saniert.

Das absolute Highlight im urbanen Raum: Eine Doppelgarage im Eigentum direkt im Haus ist im Kaufpreis inkludiert.

Eine Videobegehung finden Sie auf unserer Homepage immovos.at unter der Objektnummer 47071

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: gepflegte 180 m²
- Zimmer: 5 Zimmer (getrennt begehbar) + 47 m² Wohnküche
- Stockwerk: 1. Stock (ohne Lift)
- Ausrichtung: Osten/Süden/Westen; straßen- und hofseitig
- Baujahr: ca. 1887
- umfassende Sanierung der Wohnung 2006
- Heizung: Gasetagenheizung mit 120 Liter Warmwasserspeicher + Schwedenofen
- Kellerabteil (ca. 7 m²)
- ebenerdige Doppelgarage mit 35 m²; 2 Einzeltore - jeweils 2,20 m Breite und 2,05 m Höhe

Raumaufteilung

- Repräsentative Wohnküche mit 47 m²
- 5 separat begehbare Zimmer: Flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Home-Office
- Master-Bedroom: Ruhig zum Innenhof gelegen
- Tageslicht-Badezimmer: 2 Fenster, Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, elektr. Fussbodenheizung und Toilette. Separates Gäste-WC mit Waschbecken, großzügiger Vorraum mit maßgefertigtem Stauraum, kleiner Abstellraum

Highlights & Ausstattung

- Klassischer Altbau: Originaler Fischgrät-Parkett, hohe Schiebetüren und 3,30 m Raumhöhe
- Maßarbeit: vom Tischler passgenau angefertigte,

raumhohe Einbauschränke bieten auf 18 lfm maximalen Stauraum;

- Wandsafe
- Vollausgestattete 20 Jahre alte Tischler-Einbauküche mit Gasherd
- Holz-Schwedenofen
- Holz-Isolierfenster vom Tischler im Alt-Wiener-Stil
- Wände und Böden würden sich über eine Auffrischung freuen
- Parken: Kein langes Suchen – zwei Garagenplätze bieten Komfort und Wertbeständigkeit
- Energieausweis: HWB 151 kWh/m²a; fGee 2,69

Lage und Infrastruktur

- Urbanes Wohnen mit exzellenter Infrastruktur
- 1120 Wien, Wolfganggasse/Koflergasse (nahe U4/U6 Meidling)
- EuroSpar gleich visavis, weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und die Meidlinger Hauptstraße sind fußläufig erreichbar
- zwischen Steinbauer-, Haydn- und Paula-von-Mirtow-Park, Schloß Schönbrunn 2 km
- Öffis: Bus 59A (190m), Badner Bahn (150m), Straßenbahn 62 (150m), U-Bahn-Linien U4/U6 (1km)

Kaufpreis 759.000,- Euro inklusive der Doppelgarage
monatliche Kosten:

Betriebskosten: 477,- Euro inkl. 10% UST.

Beitrag zum Reparaturfond: 207,- Euro

gesamt: 684,- Euro

plus Strom und Gas nach Ihrem Verbrauch

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und eine ausführliche Beschreibung der Lage und vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Sie möchten Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?

Ich mache das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits geklärt?

Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der Finanzierungssuche ab und findet den besten und günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter

0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung





