

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

## HERRSCHAFTLICHES WOHNEN: 180 M<sup>2</sup> ALTBAU-JUWEL MIT 6 ZIMMERN



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 47127  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 12., Meidling  
**Ort:** Wien 12., Meidling  
**Verkehrsanbindung:** siehe Inseratstext

### KOSTEN

**Preis:** € 719.000,00  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 180,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Baujahr:** 1887  
**Zimmer:** 6  
**Stockwerk:** 1. Stock ohne Lift  
**Stellplätze Garage:** 2  
**Bäder:** 1

### 180 m<sup>2</sup> ALTBAU-CHARME

Herzlich willkommen in dieser außergewöhnlich großzügigen Altbauwohnung im Herzen von Meidling

Genießen Sie klassisches Altbau-Flair mit einer 47 m<sup>2</sup> Wohnküche und fünf geräumigen Zimmern.

Auf 180 m<sup>2</sup> 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. Eine ebenerdige Doppelgarage kann zusätzlich erworben werden.

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

<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Gasetagenheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	151 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	2,69
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Garage</b>	✓
<b>Parkplatz</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Kamin</b>	✓

unvergleichliches Wohngefühl schaffen.

Das Herzstück der Wohnung - die 47 m<sup>2</sup> große Wohnküche, die mit einer Einbauküche und einem Holzofen 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.

Eine Videobegehung finden Sie auf unserer Homepage [immovos.at](http://immovos.at) unter der Objektnummer 47127

Die Fotos wurden zur besseren räumlichen Vorstellung großteils mit Virtual Staging eingerichtet.

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: gepflegte 180 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5 Zimmer + 47 m<sup>2</sup> Wohnküche
- Stockwerk: 1. Stock (ohne Lift)
- Ausrichtung: Osten/Süden/Westen; straßen- und hofseitig
- Baujahr: ca. 1887
- Heizung: Gasetagenheizung mit Warmwasserboiler
- Kellerabteil (ca. 7 m<sup>2</sup>)

Raumaufteilung

- Repräsentative Wohnküche mit 47 m<sup>2</sup>
- 5 separat begehbare Zimmer: Flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Home-Office
- Master-Bedroom: Ruhig zum Innenhof gelegen
- Tageslicht-Badezimmer
- Separates Gäste-WC mit Waschbecken, großzügiger Vorraum
- Kleiner Abstellraum

Highlights und 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
- Bad mit 2 Fenster, Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, elektr. Fussbodenheizung und Toilette
- Wandsafe

- Vollausgestattete Tischler-Einbauküche mit Gasherd
- Holz-Schwedenofen
- Holz-Isolierfenster vom Tischler im Alt-Wiener-Stil
- Energieausweis: HWB 151 kWh/m<sup>2</sup>a; 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: 719.000,- Euro

Doppelgarage 40.000,- Euro

monatliche Kosten:

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

Beitrag zum Reparaturfond: 207,- Euro

gesamt: 684,- Euro

Strom und Gas werden nach Ihrem individuellen Verbrauch vorgeschrieben.

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 Immobilie verkaufen/vermieten?

Ich unterstütze Sie sehr gerne professionell und mit Begeisterung!

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





