

**Ganze Etage mit (SÜDWEST)TERRASSEN ZUM KAUFEN -  
230 m2 Nutzfläche**



**Objektnummer: 5570/407**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Handelskai
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	229,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	243,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8,50
Bäder:	5
WC:	7
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 109,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	630.000,00 €
Betriebskosten:	632,22 €
USt.:	63,22 €
Provisionsangabe:	

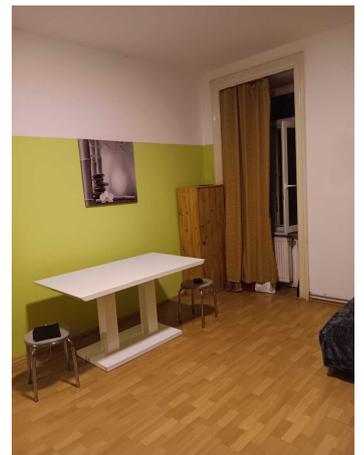
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





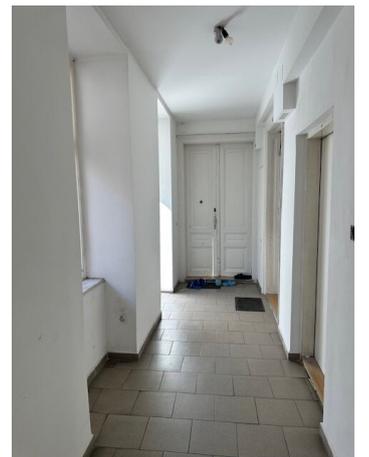
























## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen zwei geräumige 115 m<sup>2</sup> Wohnungen mit jeweils einer südwestseitigen 7 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die in den Innenhof gerichtet ist. Es handelt sich hierbei um den gesamten Stockwerk, der hier zum Verkauf steht. Die beiden Wohnungen wurden vom derzeitigen Eigentümer in drei einzelne Wohneinheiten vermietet und werden in Kürze frei:

### 1. Wohnung Top [15-16-17](#) - 2. Stock

Top 15 - leerstehend (45 m<sup>2</sup>, keine Heizung, kein Badezimmer, kein WC, Holzkastenfenster)

Top 16 - befristet vermietet bis 31.3.2025 (30 m<sup>2</sup> Fenster getauscht, Therme, Badezimmer mit Dusche/WC, Miniküche in der Wohnung)

Top 17 - leerstehend (30 m<sup>2</sup>, Kunststofffenster, Therme, Badezimmer mit Dusche/WC, Miniküche in der Wohnung)

+ 9 m<sup>2</sup> Gangfläche parifiziert

im Grundbuch als eine Wohnung Top 15-17 mit 115 m<sup>2</sup> plus 7 m<sup>2</sup> Terrasse

### 2. Wohnung Top [18-19-20](#) - 2. Stock

Top 18 - befristet vermietet bis 28.2.2025 (30 m<sup>2</sup> Fenster getauscht, Therme, Badezimmer mit Dusche/WC, Miniküche in der Wohnung) - FOTOS

Top 19 - befristet vermietet bis 28.2.2025 (30 m<sup>2</sup> Fenster getauscht, Therme, Badezimmer mit Dusche/WC, Miniküche in der Wohnung)

Top 20 - befristet vermietet bis 28.2.2025 (45 m<sup>2</sup> Fenster getauscht, Therme, Badezimmer mit Dusche/WC, Miniküche in der Wohnung)

+ 9 m<sup>2</sup> Gangfläche parifiziert

im Grundbuch als eine Wohnung Top 18-20 mit 115 m<sup>2</sup> plus 7 m<sup>2</sup> Terrasse

Sie haben zudem die Möglichkeit die Räume ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu

gestalten und sich so in einer außergewöhnlichen Lage nahe der Donau, sowie der U1 ein individuelles Wohnambiente zu schaffen.

Die Wohnung befindet sich am 2. Stock in einem Altbauzinshaus und das Gebäude ist mit einem Lift ausgestattet - möchte man diesen benützen, muss man anteilig die LIFT BK und Lift RL mitzahlen.

Das Objekt eignet sich perfekt auch für eine WG, da die Räume veränderbar sind und somit jeder Bewohner seinen eigenen individuellen Wohnbereich gestalten kann. Die unmittelbare Nähe zur WU Wien spielt hier natürlich auch eine tragende Rolle bei einer etwaigen WG-Vermietung. Außerdem verleihen die Flügeltüren der Wohnung einen charmanten Altbau-Charakter und sorgen für ein besonderes Wohngefühl.

Die Verkehrsanbindung ist hier ideal. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, U-Bahnstationen und ein Bahnhof, die Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die Innenstadt und andere Bezirke ermöglichen. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken über Kliniken und Schulen bis hin zu Kindergärten und Universitäten ist alles in der Nähe. Auch Supermärkte und Bäckereien sind in kurzer Zeit zu erreichen.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in einer der beliebtesten Gegenden Wiens und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf, um Ihre persönliche Wohlfühloase zu schaffen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap