



IMMOBILIEN HUBNER



Prominente Dachmansionette mit Terrasse in Citynähe, vermietet
bis 09.2026

ADRESSE: 1090 Wien, Alsergrund, Spitalgasse 25 /DG/Top 45

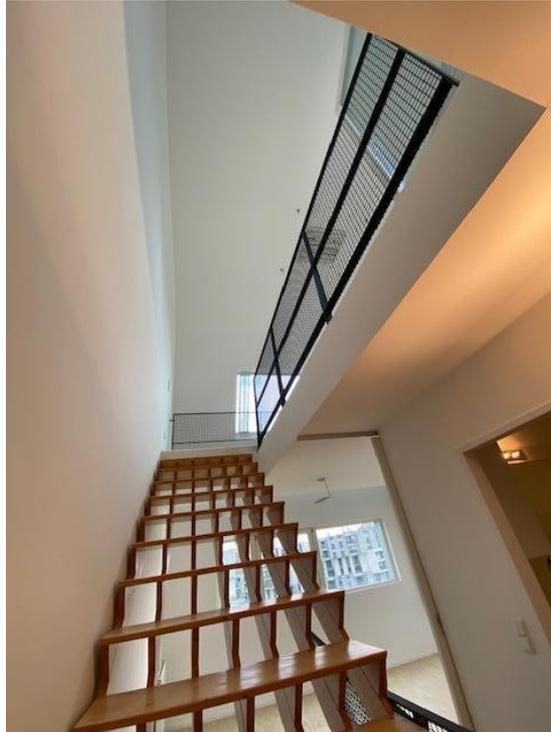
Nähe: Arne-Carlsson-Park

Detailinformation

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 61,2 m ² |
| Terrassen: | 1 = 9 m ² |
| Zimmer: | 2,5 |
| Beziehbar: | September 2026 |
| Beziehbar: | 30.09.26 |
| Baujahr: | ca. 1848 |
| Heizungsart: | Zentralheizung mit Gas |
| Möblierungsart: | Küche |
| Zustand: | sehr gut |
| HWB: | 48,4 / C |
| fGEE: | 1,22 |

Kosten

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Kaufpreis: | € 490.000,00 |
| Betriebskosten exkl. 10 % USt: | € 152,34 |
| Heizkosten inkl. 20 % USt: | € 45,83 |
| Sonstige Betriebskosten: | € 56,89 |
| Reparaturfonds: | € 68,25 |
| Käuferprovision exkl. 20 % USt: | 3 % |
| Käuferprovision inkl. 20 % USt: | € 17.640,00 |



Die großzügige Maisonettewohnung befindet sich in einem ehrwürdigem Eckhaus, nahe erster Bezirk (Nähe Arne Carlson-Park). Ein städtisches Statement, mit einem schön geformten Dachausbau, Bj. ca. 2002 (Architekt Heinz Lutter) in fröhlichem Schwimmbad blau. Ein auffälliges Projekt mit großer Resonanz in der Öffentlichkeit.

Ein einladend großer und sonniger Raum im unteren Bereich, eine bezaubernde Galerie mit Ausgang auf die Terrasse und eine neuwertige und offene Wohnküche, ergeben ein mondänes Ganzes.

Die Stadtnähe spricht für sich und lädt zum Spaziergang in die Wiener City ein.

Ein perfekter Platz für Singles, oder ein Paar, die gerne genießen und den Tag mit einem Glaserl Wein auf der Terrasse ausklingen lassen.

HIGHLIGHTS

- "Besonders"

- moderne und ansprechende Architektur
- helle und offene Raumgestaltung
- Panoramafenster
- sonnige Terrasse mit neuwertigem Bodenbelag (erneuert ca. 2022)
- moderne Einbauküche (ca. 2022)
- Parkettböden in einem sehr guten Zustand (erneuert ca. 2022)
- verkehrsgünstige Lage
- repräsentativer Eingangsbereich
- kurze Distanz in den 1. Bezirk
- großes Kellerabteil
- Lift vorhanden
- Anschluss für einen Kamin in der Galerie



RAUMAUFTEILUNG

- abgegrenzter Vorraum, ca. 3qm
- offene Wohn und Einbauküche, ca. 30 qm versteckter Nische als Stauraum, ausreichend Platz für den Esstisch mit 6 Personen
- einfaches Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss und WC, ca. 4qm
- das Schlafzimmer kann mittels einer Schiebetüre auch geschlossen werden
- GALERIE, ca. 16 qm
- offene und große Galerie, die auch als Schlafzimmer, oder Kreativzimmer genutzt werden kann, mit Panoramafenster und Zugang auf die hübsche und sonnige ca. 9 qm große Terrasse

AUSSTATTUNG

- Jalousien
- schöner Parkettboden
- möblierte Küche mit Ober und Unterschränken, Herd, großer Eiskasten mit 3 Tiefkühlzellen, Geschirrspüler
- geräumiges Wannenbad mit Anschluss für die Waschmaschine
- Zentralheizung mit Gas

NEBENKOSTEN

Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren für den Eigentumserwerb werden vom Käufer bezahlt. Dies sind insbesondere:

- aktuelle Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis
- Die Grundbucheintragungsgebühr beträgt 1,1%
- Kosten für die Vergebührung und grundbücherliche Eintragung eines Hypothekendarlehens
- Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung

Der zur Zeit bestehende Mietvertrag endet am 30.09.2026, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Besichtigungen sind jedoch jederzeit möglich, mit der Bitte um rechtzeitiger Vorankündigung!

Der derzeitige angemessene Hauptmietzins exkl. Mwst, beträgt € 890,00

Aufstellung der Nebenkosten in Bruttobeträgen:

- Darlehen Erste Bank € 56,89
- Rücklagen € 68,25
- Allgemeine Betriebskostenkonto € 140,55
- Aufzugsbetriebskostenkonto € 27,03
- BK € 90,32
- Heizungskonto € 45,83

Summe Gesamt monatlich € 338,55



GRÄTZI UND UMGEBUNG

in Gegend des Arne-Carlsson-Parks - mit rund 12.500 Quadratmetern, die größte Parkanlage in 1090 Wien!

Eine Vielzahl an medizinischen Einrichtungen und Ausbildungsstätten wie AKH, Goldenes Kreuz, Wiener Privatklinik, St. Anna Kinderspital, Zahnklinik, Josephinum, die Medizinische Fakultät und zahlreiche Praxen von Spezialisten prägen die Umgebung.

Direkt vor dem Haus: Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41, 42 sowie Straßenbahnlinien 5 und 33, in 5 Minuten Schottentor/Universität U2, Straßenbahnlinien 1, 2, D, 44, Buslinie 1A

30 Minuten: mit dem PKW zum Flughafen

Diverse Sehenswürdigkeiten (Strudlhofstiege, Palais Liechtenstein) in 5 Minuten zu Fuß zu erreichen

Ihr Kontakt:

Anette Mazanec

+43 664 44 888 79

anette.mazanec@hubner-immobilien.com



IMMOBILIEN HUBNER





IMMOBILIEN HUBNER





IMMOBILIEN HUBNER



Küchenplatz



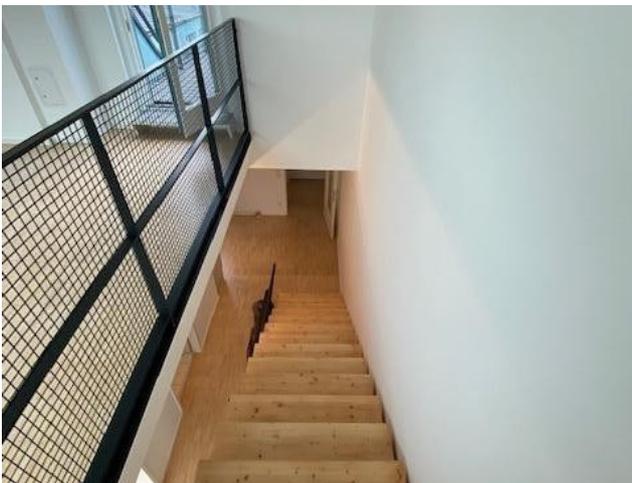
Zimmer



Panoramafenster



Aufsicht zur Galerie



Stiegenabgang



Blick von der Galerie ins untere Zimmer



IMMOBILIEN HUBNER



spannende Architektur



Terrasse



Galerie



Wannenbad



Hausflur



Hausansicht mit Aufsicht zum DG