

**Heuriger
Zimmermann**

Exklusive Mietwohnungen in der Wigandgasse 37 – Historisches Flair

Kirche Kahlenbergdorf im „Freihof“

Wigandgasse 37 | 1190 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at



HIGHLIGHTS

- Generalsanierte historische Liegenschaft aus dem Jahr **1455**
- Schutzstatus als **denkmalgeschütztes Gebäude** – Vermietung zu marktgerechten Konditionen
- Historische Baukunst mit **Kreuzgewölbedecken**
- Hochwertige Innenausstattung mit **SieMatic-Küchen**
- **Gartenbereich mit Pool**, aktuell gemeinschaftlich nutzbar, zukünftig einer Wohnung zuordenbar
- Exzellente Lage am **Fuße des Leopoldsbergs** mit schneller Anbindung an die Wiener Innenstadt
- Ruhige, naturnahe Lage inmitten der **Döblinger Weinberge**
- Unmittelbare Nähe zur **Donau**, teilweise mit Wasserblick

DAS PROJEKT



KEY FACTS

Adresse:	1190 Wien, Wigandgasse 37
Objektart:	Wohnung
Zustand:	vollsaniert
verfügbare Einheiten:	2 von 4 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Befristung:	5 Jahre

NEBENKOSTEN

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.



DAS PROJEKT



AUSSTATTUNG

- Luxuriöse Einbauküchen von **SieMatic**
- Hohe Räume teils mit **Kreuzgewölbedecken**
- **Hochwertiger Eichenparkettboden**
- **zum Teil mit kompletter Möblierung**
- **Pool**
- **Garten**
- **Hochwertige Sanitärausstattung** teils mit schwarzer Keramik
- **Gasbetriebene Zentralheizung**
- **3-fach isolierverglaste Holzfenster**
- **Sicherheitseingangstüren**

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 56.48 kWh/m²a

- Klasse C

INFRASTRUKTUR



Gesundheit

Arzt	1.575 m
Apotheke	2.275 m
Klinik	2.325 m
Krankenhaus	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.775 m
Kindergarten	1.975 m
Universität	1.450 m
Höhere Schule	2.625 m

Nahversorgung

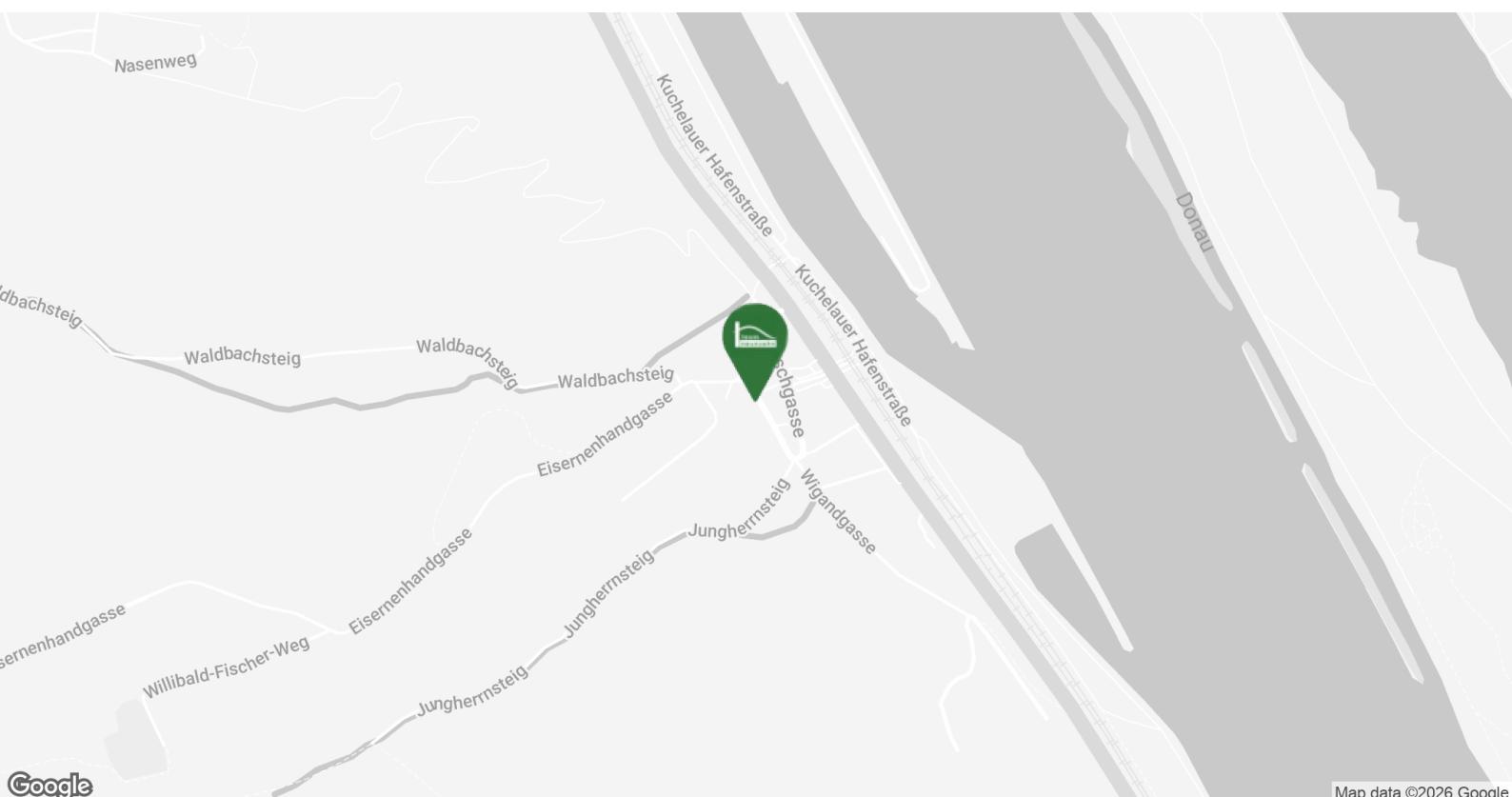
Supermarkt	1.750 m
Bäckerei	1.850 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Sonstige

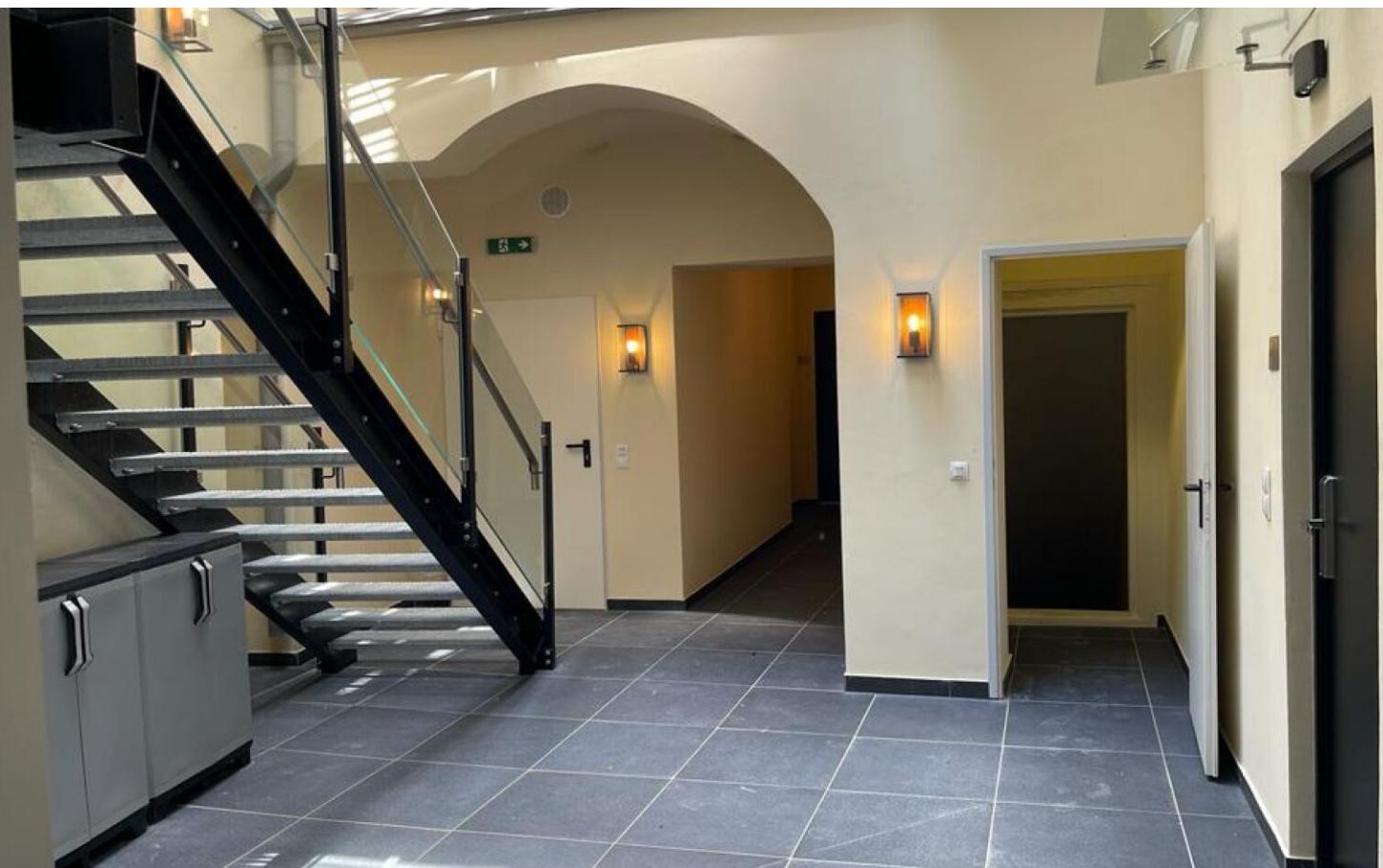
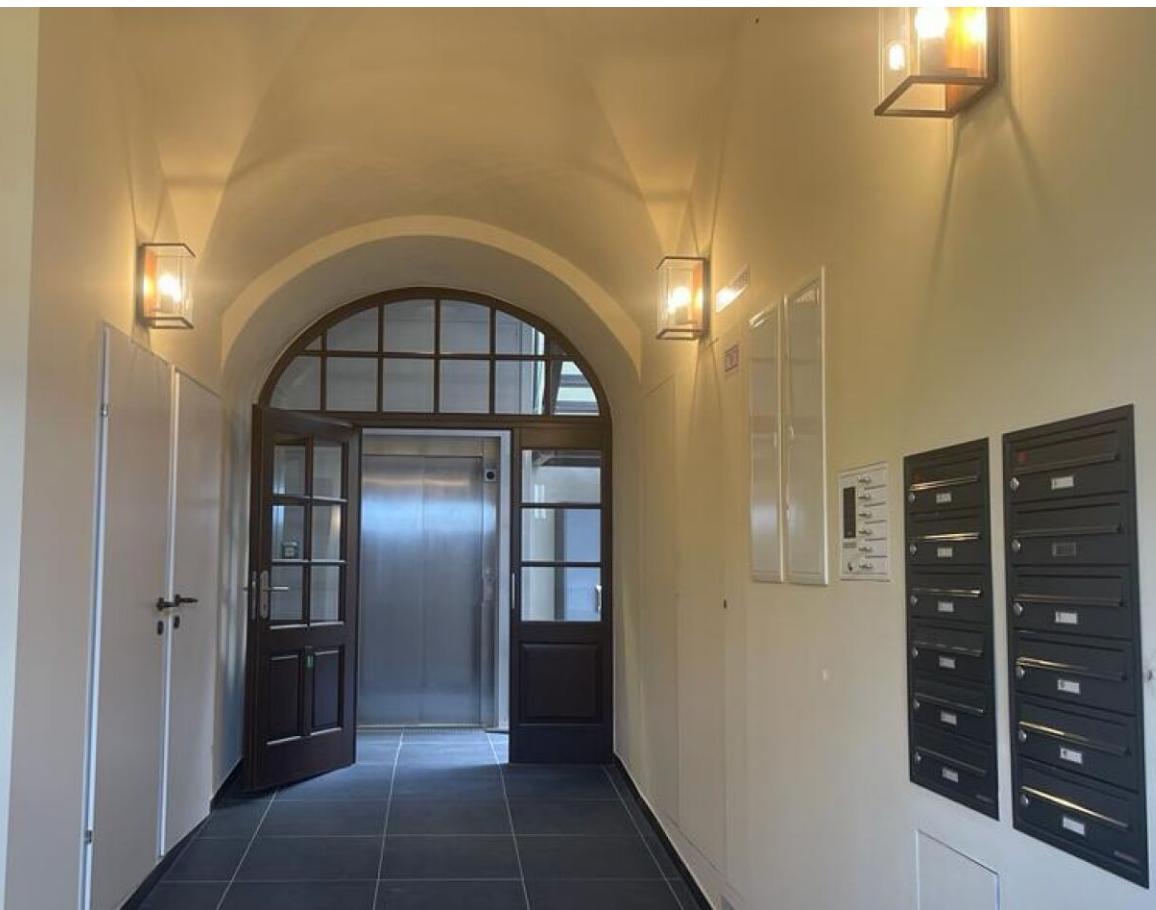
Geldautomat	1.800 m
Bank	1.800 m
Post	1.975 m
Polizei	1.550 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	2.975 m
Straßenbahn	1.700 m
Bahnhof	1.850 m
Autobahnanschluss	1.025 m



BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten



Wigand-Gasse

Freihof

Der Name Freihof ist auf das Jahr 1455 zurückzuführen und gehört zu einem der ältesten bestehenden Gebäuden Wiens.

Im Jahr 1630 wurde das Gebäude nach der Besitzübernahme von Georg Langenauer wiedererrichtet und zusätzlich auf ein zweites Geschoss im südlichen Teil aufgestockt. Erst 1646 hat das Chorherrenstift Klosterneuburg die alte Ruine erworben und infolgedessen, diese mit dem Bestandsgebäude im Süden verbunden. Durch einen Vollbrand kam es erneut zu einer Beschädigung des Gebäudes, welches man kurz darauf wieder in den ursprünglichen Zustand versetzte.

Nach den Renovierungsarbeiten 1970/71 wurden bis 2020 nur noch minimale Änderungen am Haus vorgenommen.

Im Jahr 2020 wurde das leerstehende Gebäude von Grund auf saniert und in 11 Wohneinheiten gegliedert. Bei der Sanierung wurde darauf geachtet, das Gebäude originalgetreu wiederaufzubauen und die Architektur zu erhalten. Freihof wurde mit höchstem Aufwand durch die Familie Finster und in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt, Bauleiter Cemal Kara, Stv. Bauleiter Abdulkadir Ayazoglu, sowie dem Designteam Betty Schebesta und Michelle Hafner renoviert.

BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



VERFÜGBARE EINHEITEN

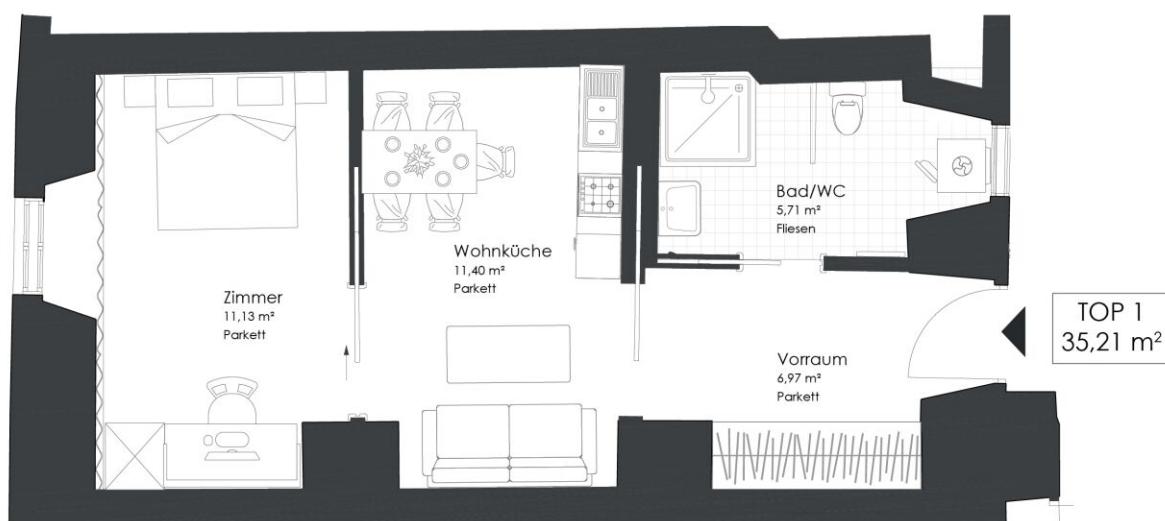


Top 1

35,21 m²

Gesamtmietszins: € 1.395,57

Kaution: 4.186,71



Wigandgasse 37 | 1190 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 10

133,81 m²

Gesamtmietszins: € 4.328,87

Kaution: 12.986,61



Wigandgasse 37 | 1190 Wien

Top 10 | 1. DG

Vorraum	8,93 m ²
Wohnküche	47,79 m ²
Abstellraum	4,88 m ²
Zimmer 1	21,74 m ²
Zimmer 2	23,48 m ²
Bad	21,65 m ²
WC 1	1,77 m ²
WC 2	3,57 m ²

WOHNUTZFLÄCHE 133,81 m²

Terrasse 9,01 m²