

Weinreben

Exklusive Eigentumswohnungen im historischen „Freihof“

Wigandgasse 37 | 1190 Wien

Kirche Kahlenbergerdorf



Wigandgasse 37



teamneunzehn-Gruppe

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

HIGHLIGHTS

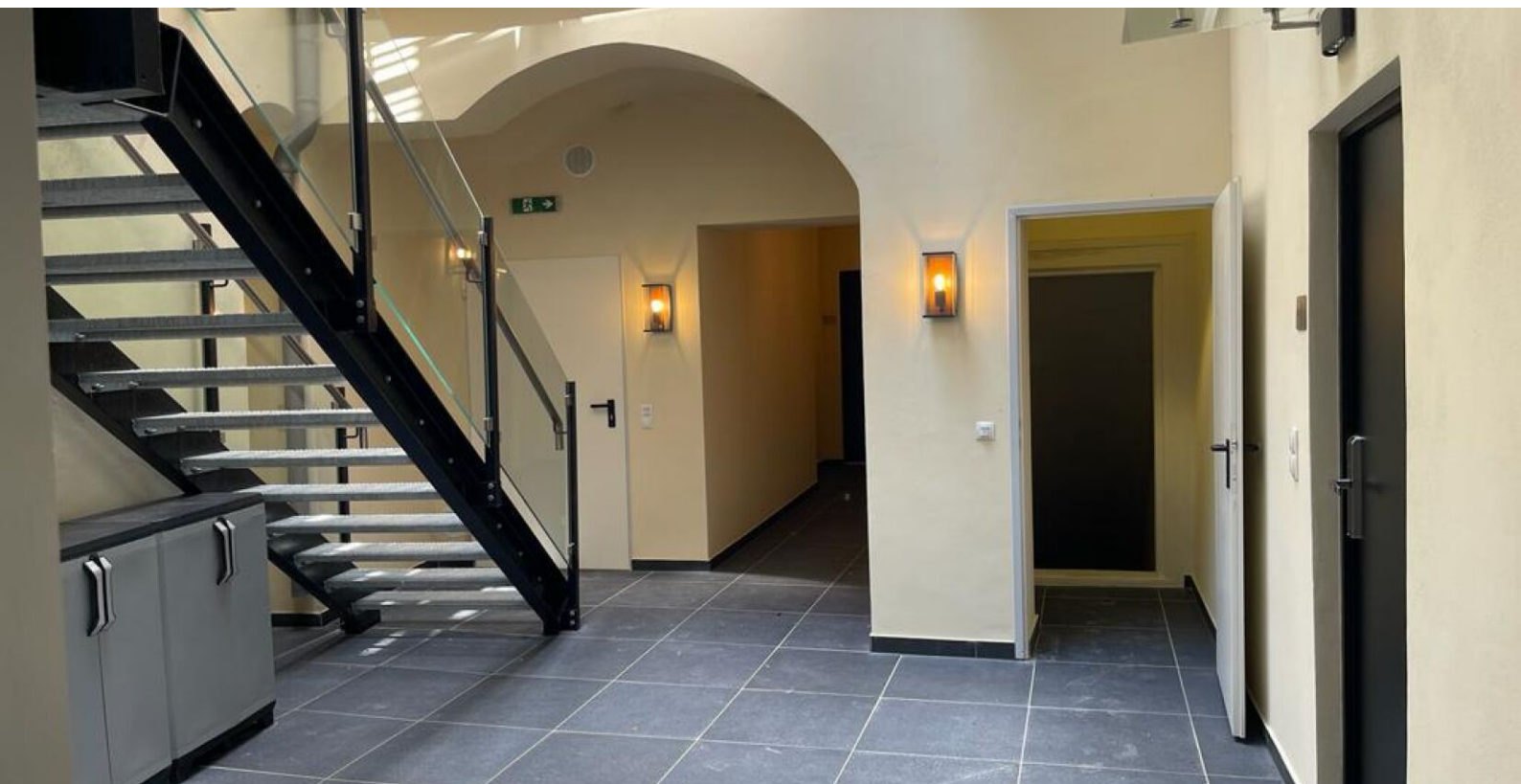
- **Generalsanierung eines historischen Hauses aus dem Jahre 1455**
- **Ruhig und idyllisch inmitten der Döblinger Weinberge**
- **Direkt bei der Donau** (teilweise mit Blick zum Wasser)
- **Denkmalschutz – somit Vermietung zum „angemessenen Mietzins“**
- derzeit **nutzbarer Garten mit Pool** (dieser kann künftig jedoch einer Wohnung zugeordnet werden)
- **hochwertige Ausstattung mit SieMatic-Küchen und teils komplett möbliert**
- **hervorragende Lage – am Fusse des Leopoldsbergs mit toller Innenstadtanbindung**

KEY FACTS

Adresse:	1190 Wien, Wigandgasse 37
Objektart:	Wohnung
Zustand:	vollsanziert
verfügbare Einheiten:	2 von 11 verfügbar
Zimmer:	2 - 3

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer:	3,5% des Kaufpreises
Eintragungsgebühr:	1,1% des Kaufpreises
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.





AUSSTATTUNG

Auf Grund des Denkmalschutzes ist vor allem der **Erhalt der begehrten und charmanten Ursprungsdistanz mit hochwertigen Materialien** im Vordergrund gestanden:

- Marken-Küche in jeder Wohnung (SieMatic)
- Teils mit Vollmöblierung
- Hohe Räume teils mit Kreuzgewölbedecken
- 3-fach isolierverglaste Holzfenster
- Sicherheitseingangstüren
- Parkettboden Eiche
- großformatige Fliesen (Marmoroptik an der Wand)
- Hochwertige Sanitärausstattung teils mit schwarzer Keramik
- Zentralheizung (über Gas betrieben)

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 56.48 kWh/m²a
- Klasse C

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

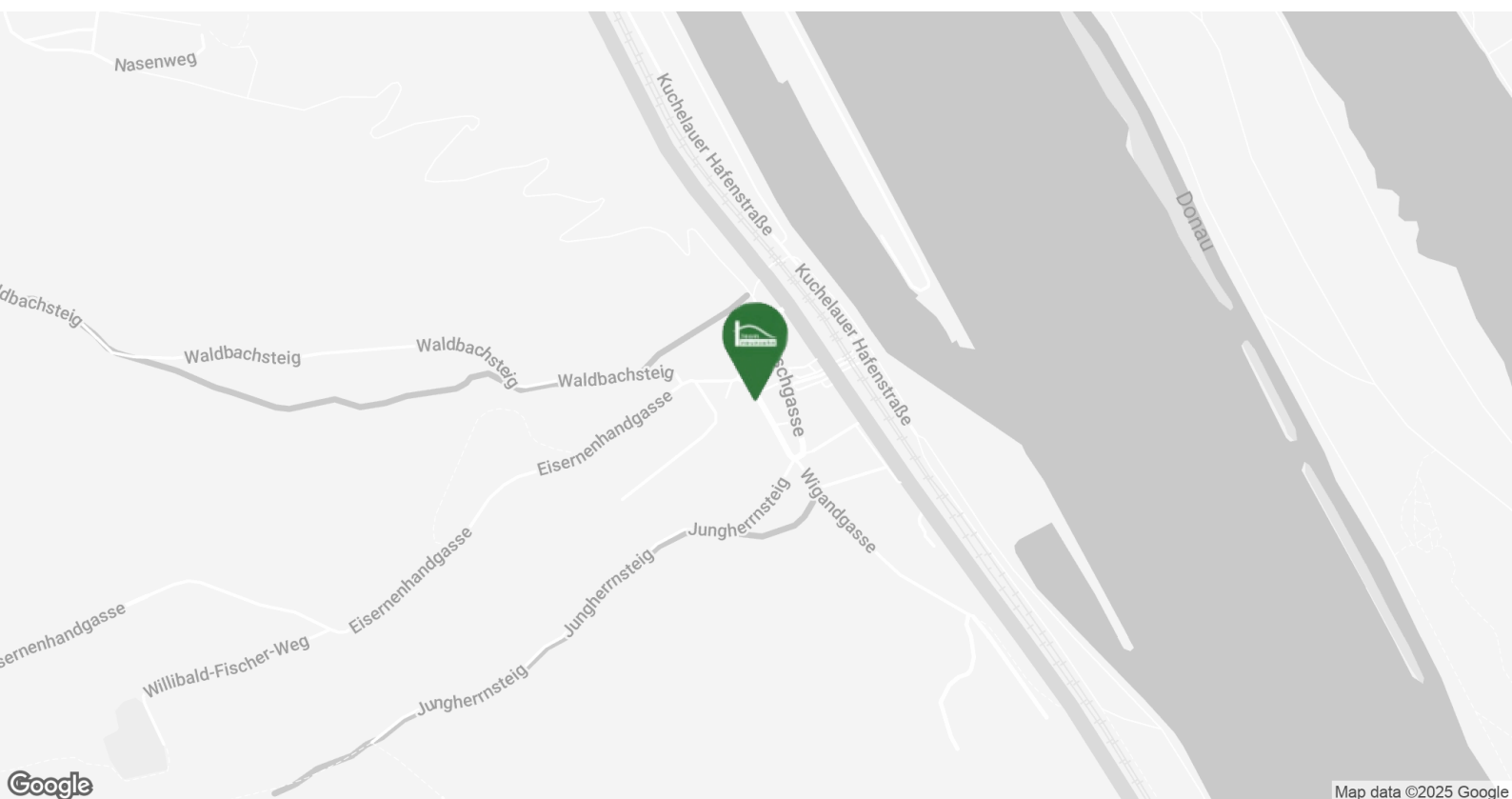
Supermarkt	1.750 m
Bäckerei	1.850 m
Einkaufszentrum	2.500 m

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













VERFÜGBARE EINHEITEN

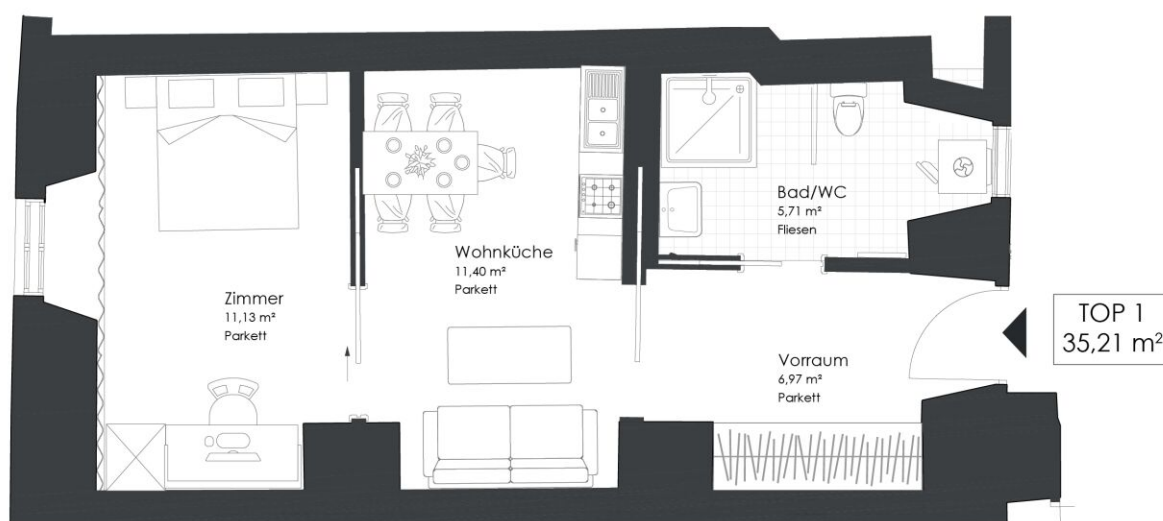


Top 1

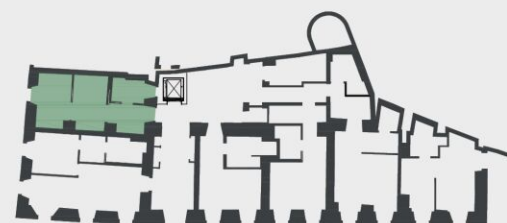
35,21 m²

Endnutzerpreis: € 274.400,00

Anlegerpreis: € 245.000,00



Wigandgasse 37 | 1190 Wien



ERDGESCHOSS

Top 1 | EG

Vorraum	6,97 m ²
Wohnküche	11,40 m ²
Zimmer	11,13 m ²
Bad/WC	5,71 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 35,21 m²

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 10

133,81 m²

Endnutzerpreis: € 1.915.452,68

Anlegerpreis: € 1.710.225,61



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

WOHNNUTZFLÄCHE 133,81 m²

Terrasse 9,01 m²