



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](http://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

# DAS PROJEKT



## KEY FACTS

---

<b>Adresse:</b>	1190 Wien, Wigandgasse 37
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Zustand:</b>	vollsaniert
<b>verfügbare Einheiten:</b>	2 von 11 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 3

## NEBENKOSTEN

---

<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,5% des Kaufpreises
<b>Eintragungsgebühr:</b>	1,1% des Kaufpreises
<b>Provision:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



# DAS PROJEKT



## 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/m<sup>2</sup>a
- 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

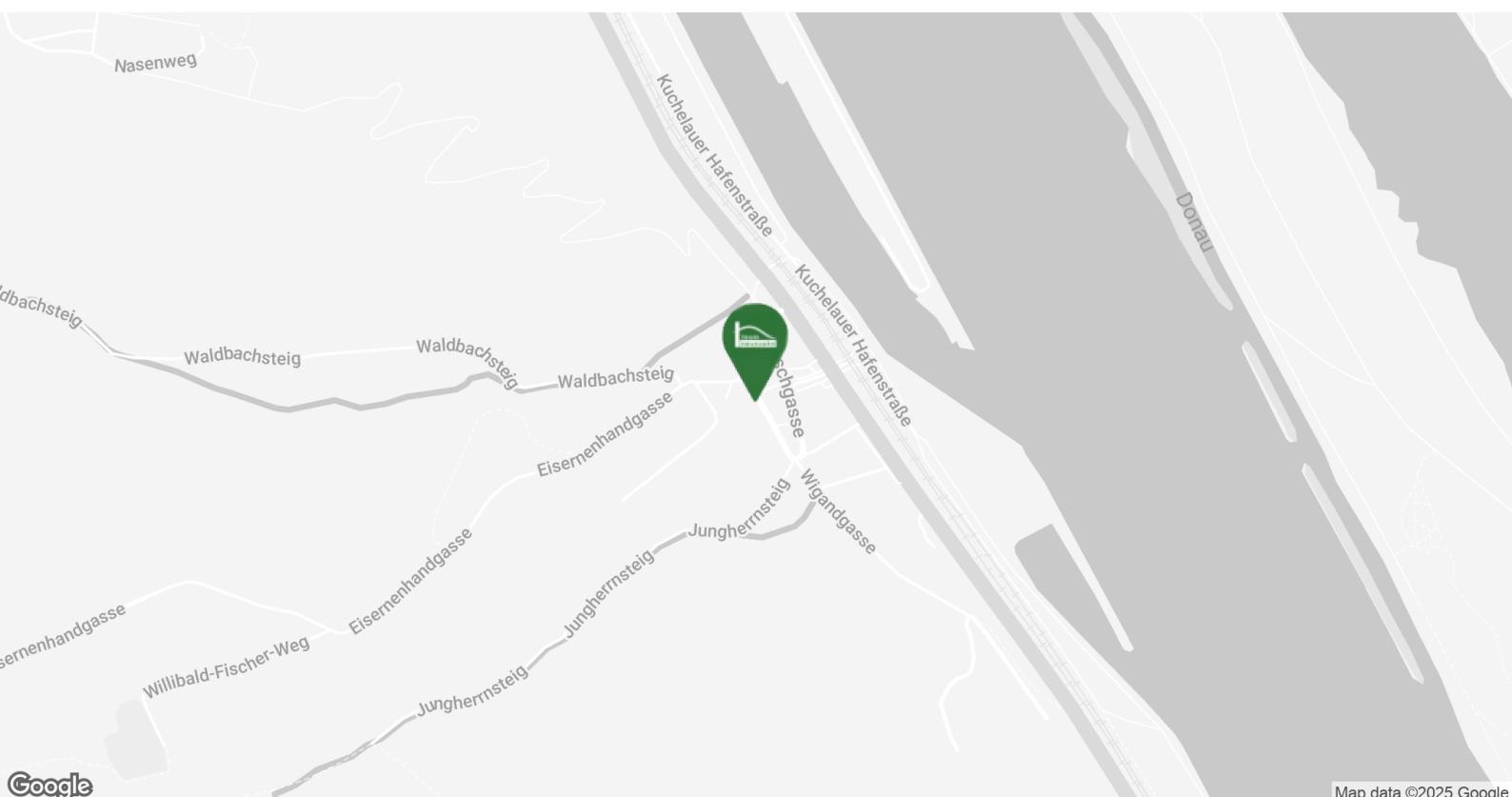
Supermarkt	1.750 m
Bäckerei	1.850 m
Einkaufszentrum	2.500 m

## 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



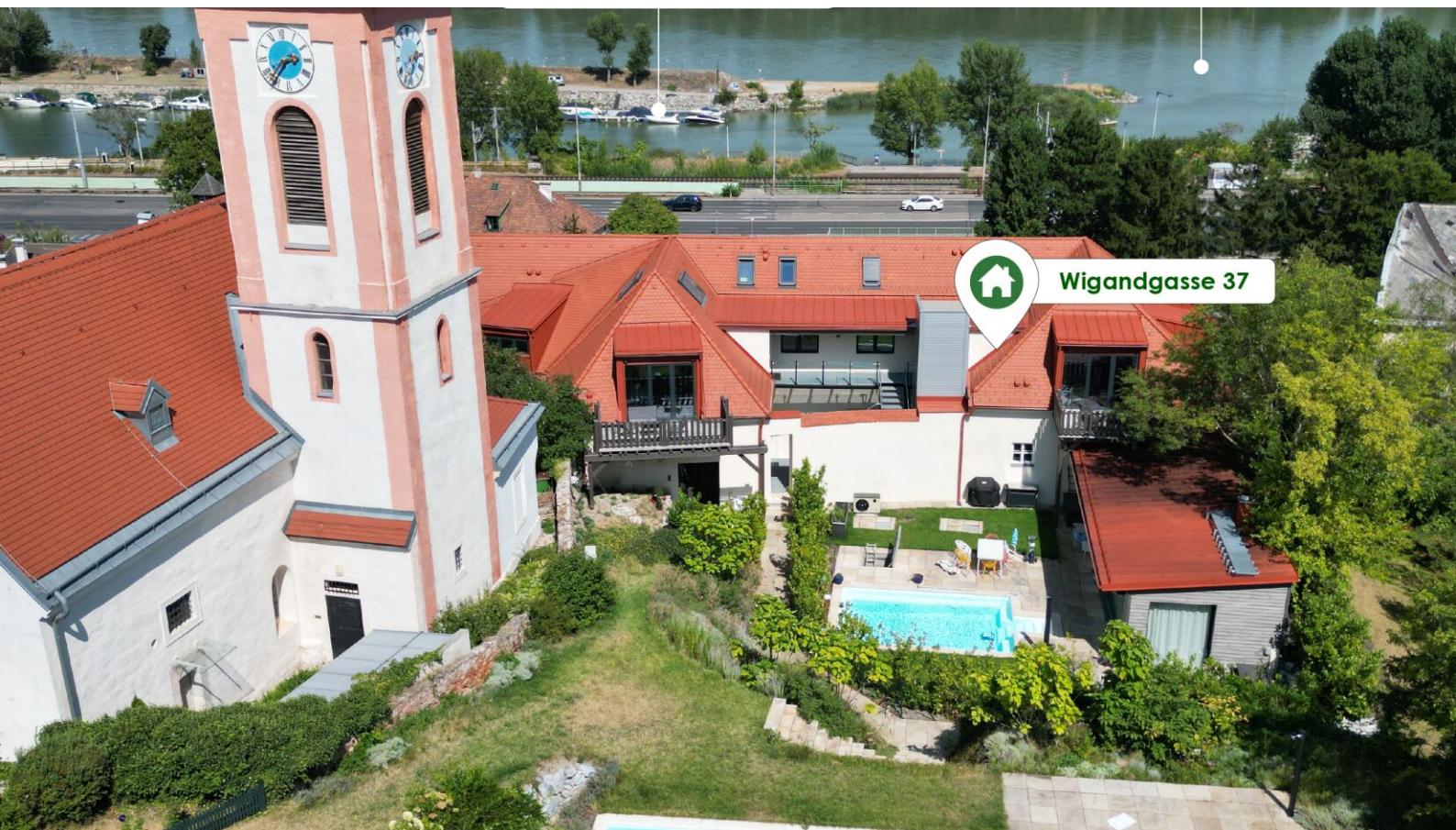


# BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# BILDER



# VERFÜGBARE EINHEITEN

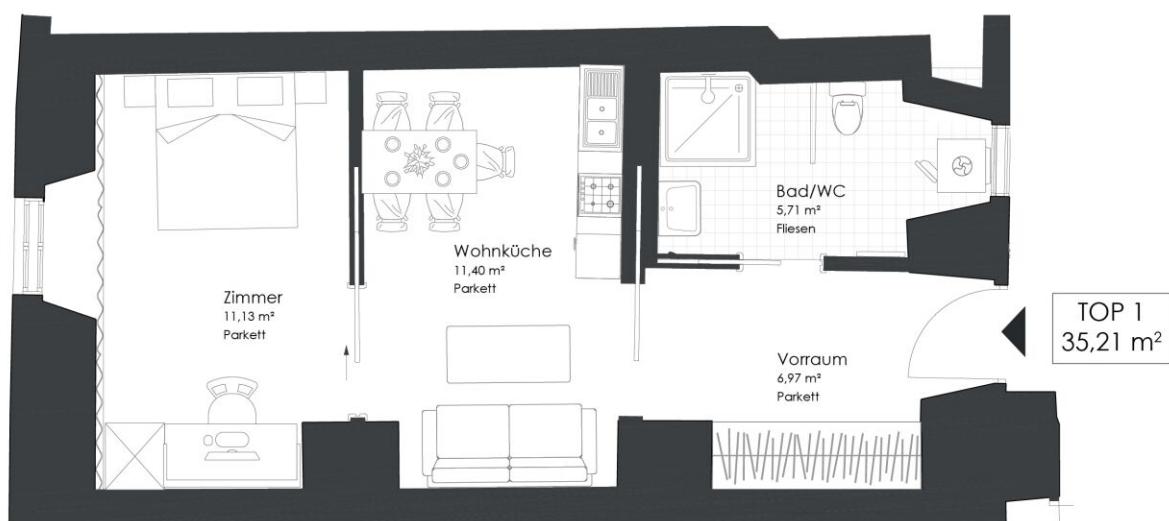


## Top 1

**35,21 m<sup>2</sup>**

Endnutzerpreis: € 274.400,00

Anlegerpreis: € 245.000,00



Wigandgasse 37 | 1190 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 10

133,81 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 1.915.452,68

Anlegerpreis: € 1.710.225,61



Wigandgasse 37 | 1190 Wien

### Top 10 | 1. DG

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

WOHNNUTZFLÄCHE 133,81 m<sup>2</sup>

Terrasse 9,01 m<sup>2</sup>