

Weinreben

Exklusive Eigentumswohnungen im historischen „Freihof“

Wigandgasse 37 | 1190 Wien

Kirche Kahlenbergedorf



Wigandgasse 37



teamneunzehn-Gruppe

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

HIGHLIGHTS

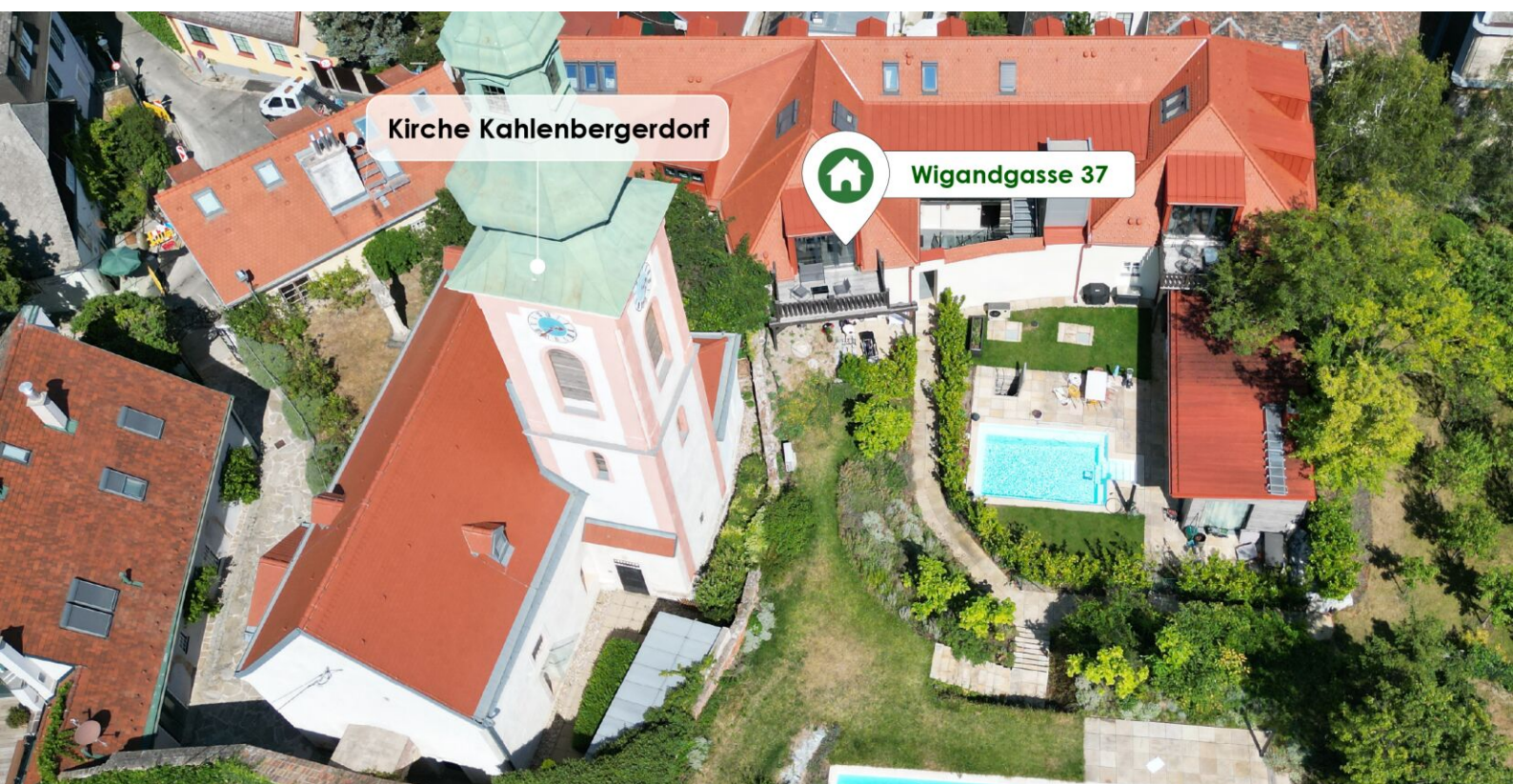
- **Generalsanierung eines historischen Hauses aus dem Jahre 1455**
- **Ruhig und idyllisch inmitten der Döblinger Weinberge**
- **Direkt bei der Donau** (teilweise mit Blick zum Wasser)
- **Denkmalschutz – somit Vermietung zum „angemessenen Mietzins“**
- derzeit **nutzbarer Garten mit Pool** (dieser 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

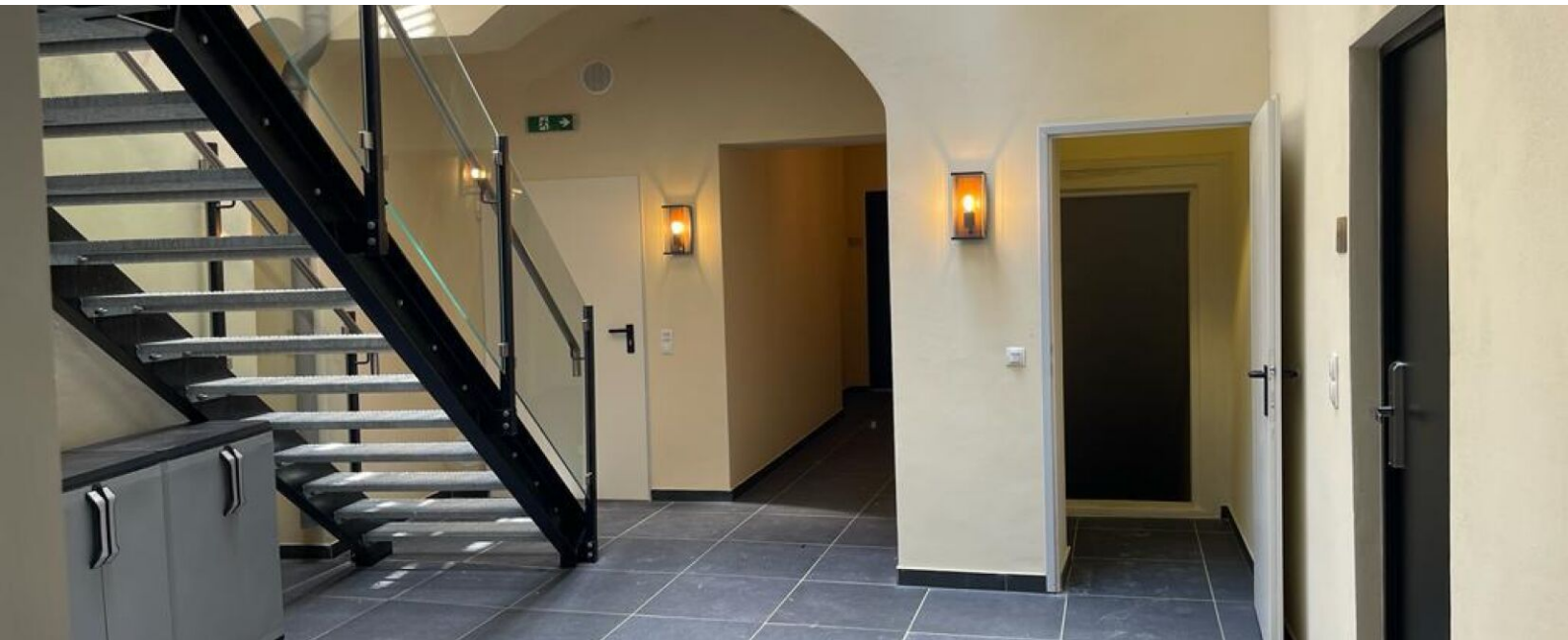
KEY FACTS

Adresse:	1190 Wien, Wigandgasse 37
Objektart:	Wohnung
Zustand:	vollsanziert
verfügbare Einheiten:	7 von 11 verfügbar
Zimmer:	1 - 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

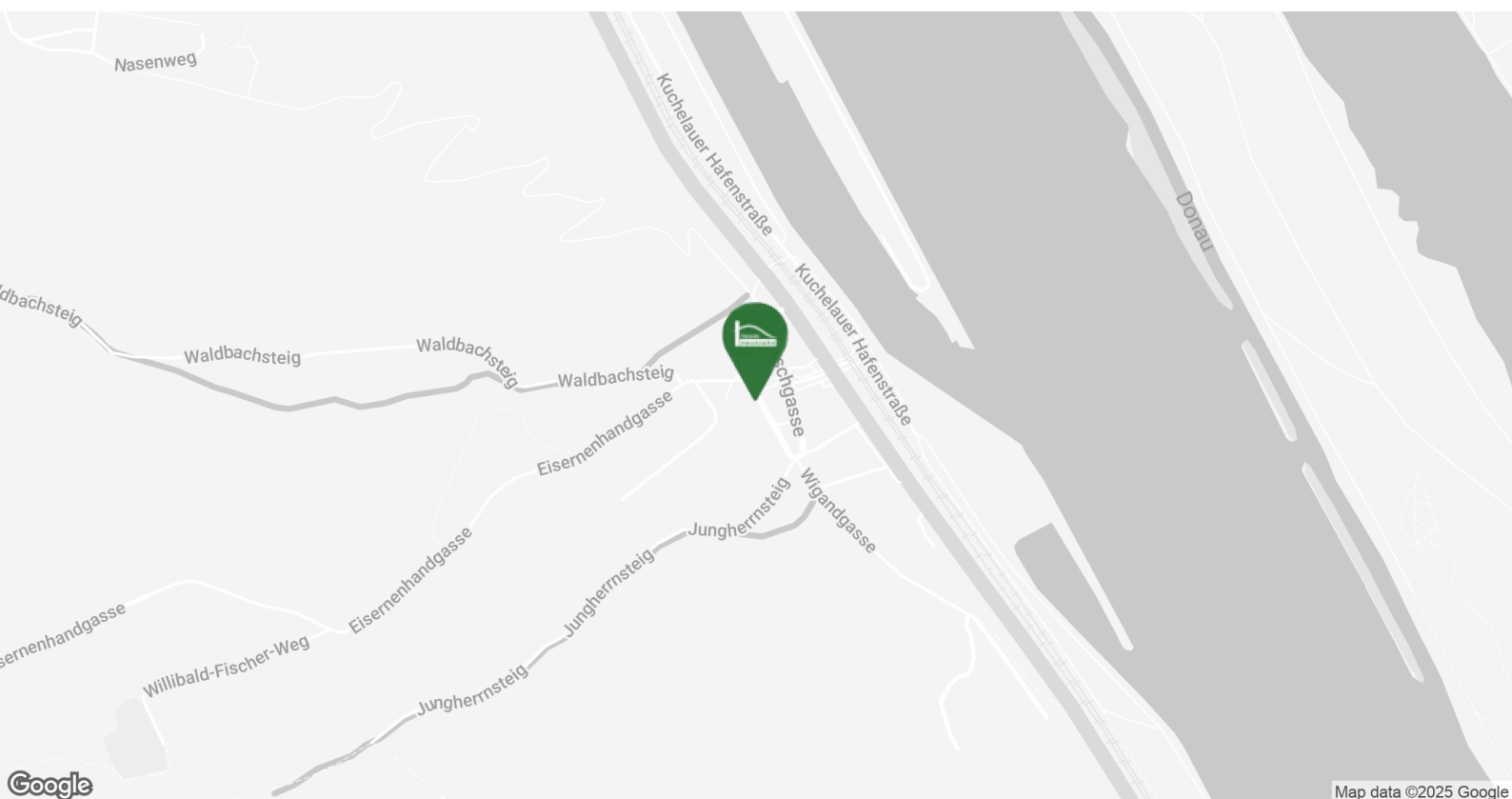
Supermarkt	1.750 m
Bäckerei	1.850 m
Einkaufszentrum	2.500 m

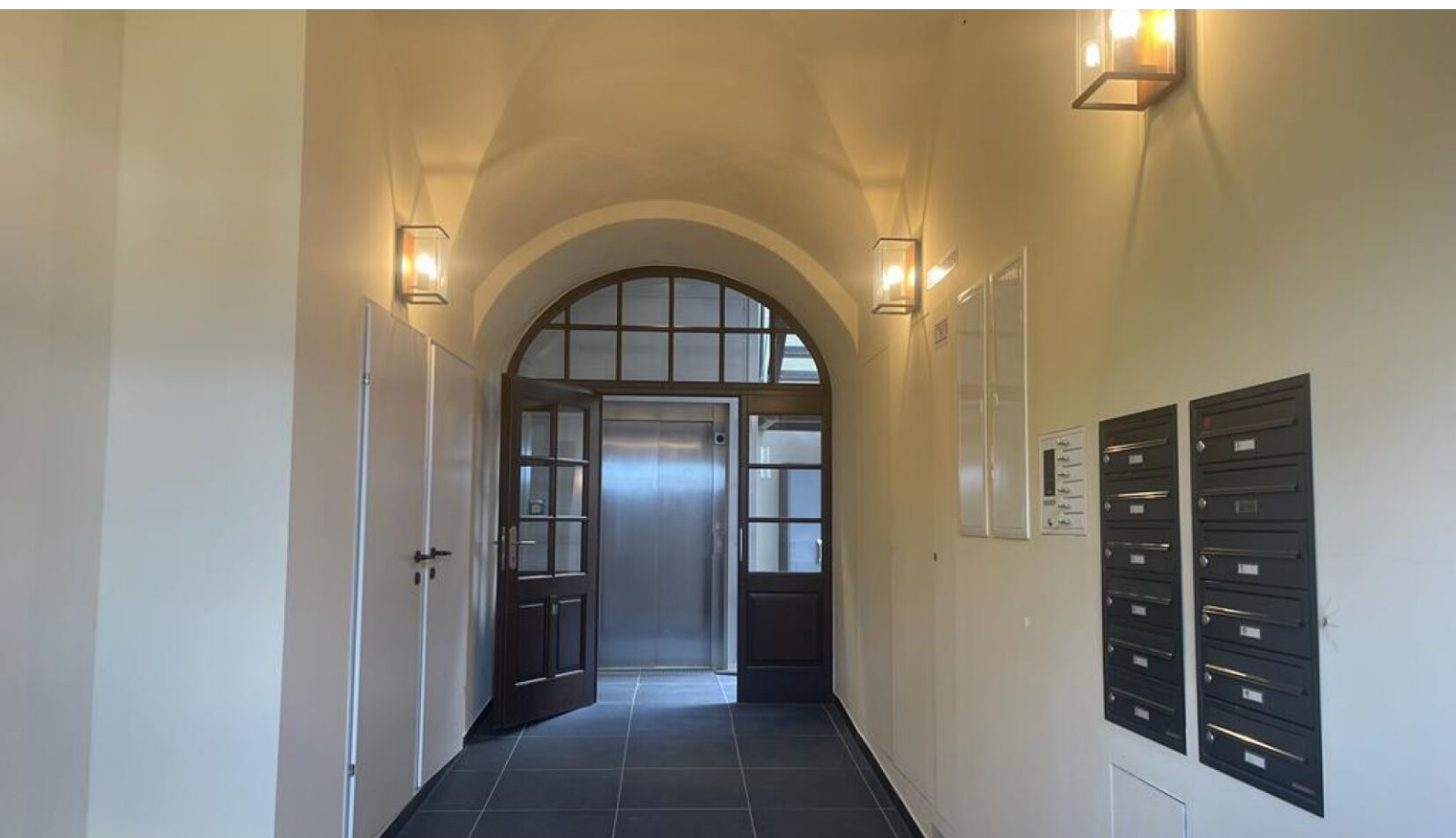
Sonstige

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

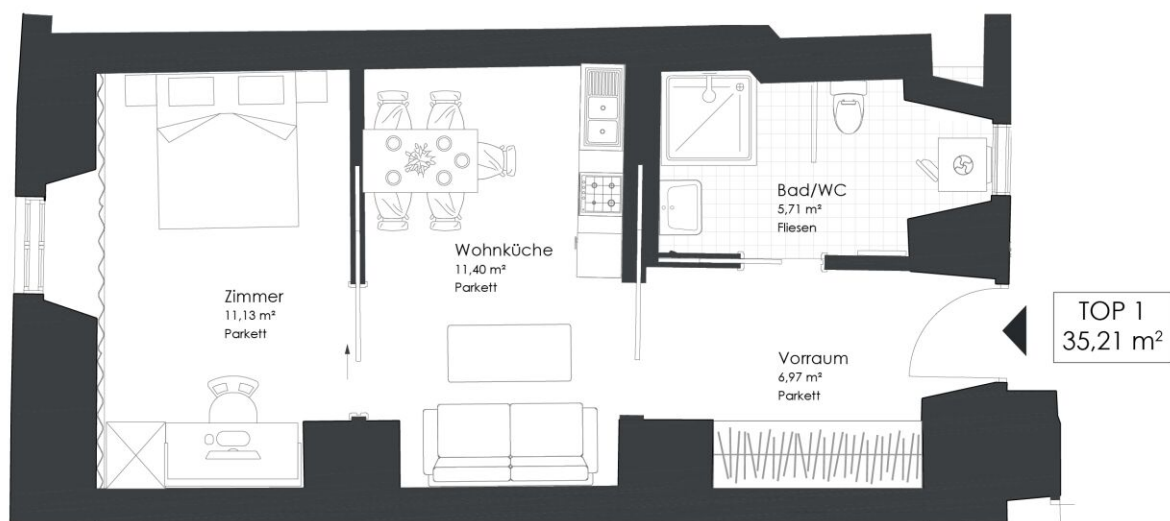


Top 1

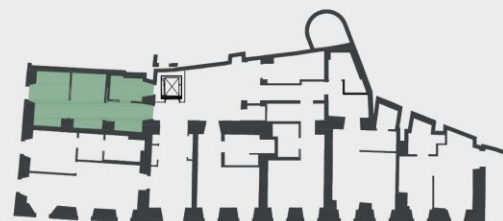
35,21 m²

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

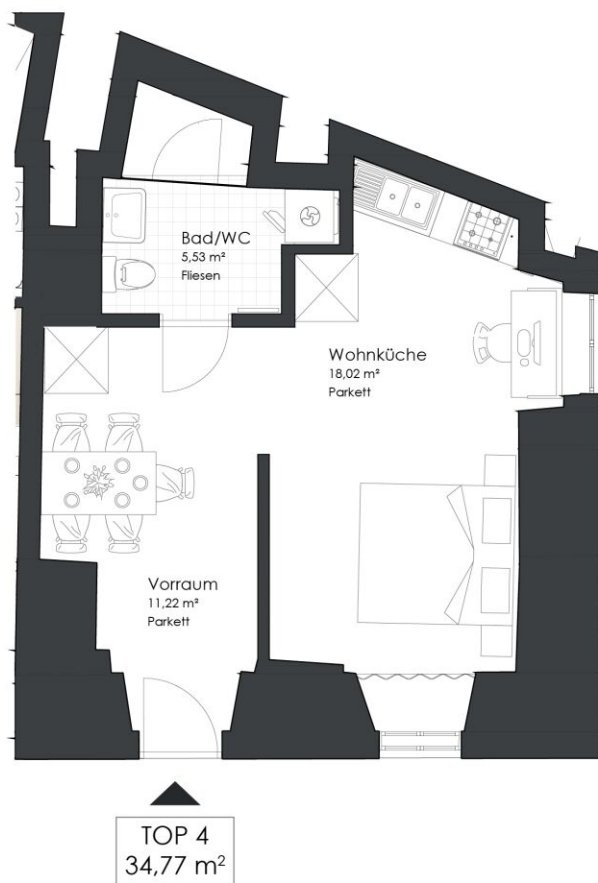
WOHNNUTZFLÄCHE 35,21 m²

Top 4

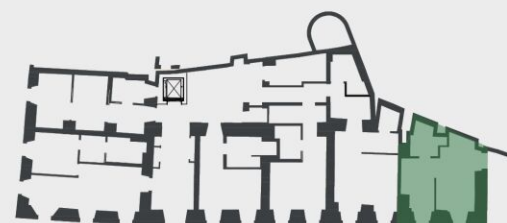
34,77 m²

Endnutzerpreis: € 233.654,40

Anlegerpreis: € 208.620,40



Wigandgasse 37 | 1190 Wien



ERDGESCHOSS

Top 4 | EG

Vorraum	11,22 m ²
Wohnküche	18,02 m ²
Bad/WC	5,53 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 34,77 m²

VERFÜGBARE EINHEITEN

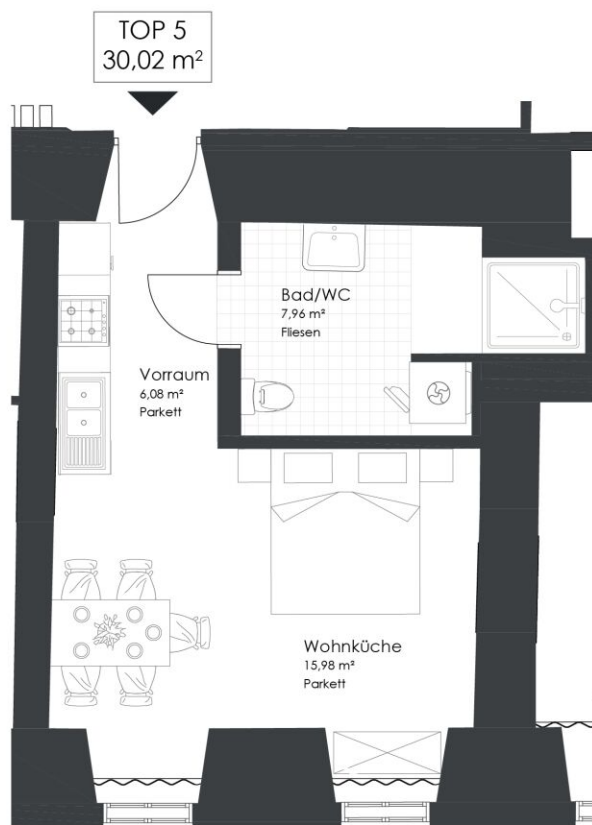


Top 5

30,02 m²

Endnutzerpreis: € 201.734,40

Anlegerpreis: € 180.120,00



Wigandgasse 37 | 1190 Wien



ERDGESCHOSS

Top 5 | EG

Vorraum	6,08 m ²
Wohnküche	15,98 m ²
Bad/WC	7,96 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 30,02 m²

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 6

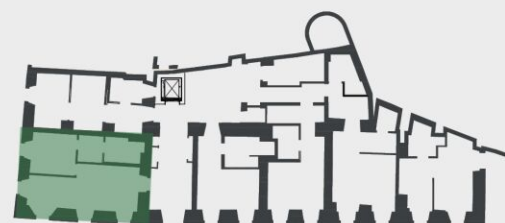
51,30 m²

Endnutzerpreis: € 392.000,00

Anlegerpreis: € 350.000,00



Wigandgasse 37 | 1190 Wien



ERDGESCHOSS

Top 6 | EG

Wohnküche	30,05 m ²
Zimmer	11,50 m ²
Schrankraum	4,11 m ²
Bad/WC	5,64 m ²

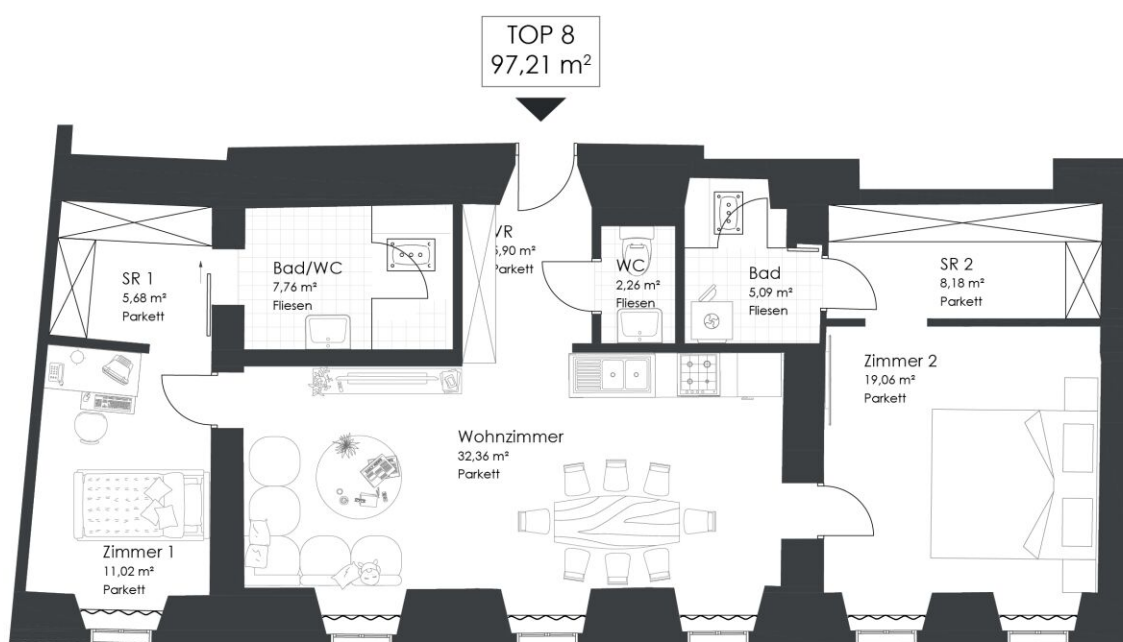
WOHNNUTZFLÄCHE 51,30 m²

Top 8

Endnutzerpreis: € 762.126,40

97,21 m²

Anlegerpreis: € 680.470,00



Wigandgasse 37 | 1190 Wien



1. OBERGESCHOSS

Top 8 | 1. OG

Vorraum	5,90 m ²
Wohnzimmer	32,36 m ²
Zimmer 1	11,02 m ²
Zimmer 2	19,06 m ²
Schrankraum 1	5,68 m ²
Schrankraum 2	8,18 m ²
Bad/WC	7,76 m ²
WC	2,26 m ²
Bad	5,09 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 97,21 m²

VERFÜGBARE EINHEITEN

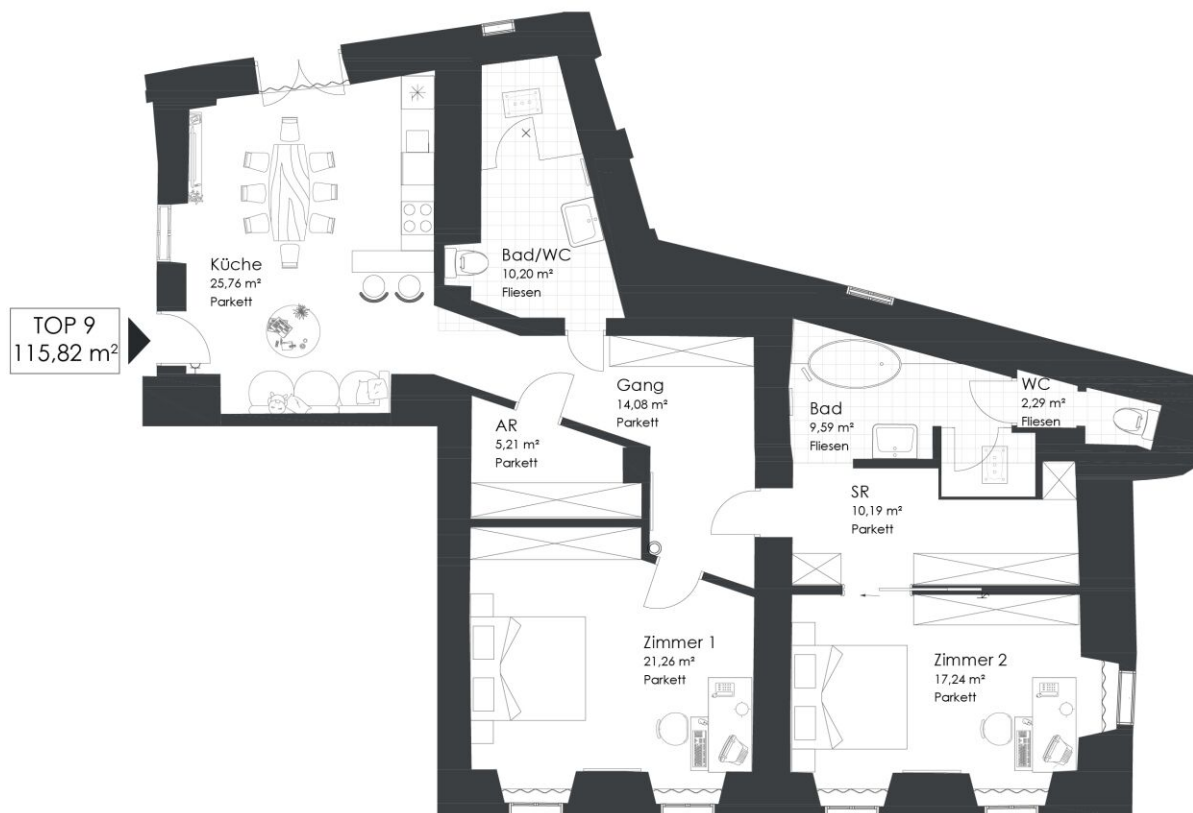


Top 9

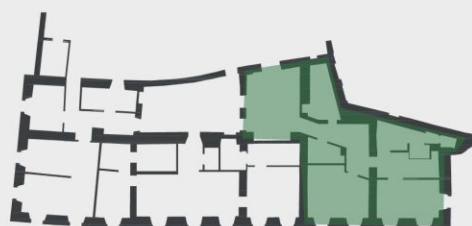
115,82 m²

Endnutzerpreis: € 1.167.465,60

Anlegerpreis: € 1.042.380,00



Wigandgasse 37 | 1190 Wien



1. OBERGESCHOSS

Top 9 | 1. OG

Küche	25,76 m ²
Gang	14,08 m ²
Bad/WC	10,20 m ²
Abstellraum	5,21 m ²
Zimmer 1	21,26 m ²
Schrankraum	10,19 m ²
Zimmer 2	17,24 m ²
Bad	9,59 m ²
WC	2,29 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 115,82 m²

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