

## Traumhaftes Altbaujuwel mit großzügigem Balkon und herrlichem Blick ins Grüne

### Eckdaten der Immobilie:

Adresse:	Schönburgstraße 17, 1040 Wien		
Stockwerk:	4. Liftstock		
Wohnnutzfläche gesamt:	90,56m <sup>2</sup>		
Wohnfläche:	86,06 m <sup>2</sup>		
Balkon:	4,50 m <sup>2</sup>		
Baujahr Haus:	1905		
Heizung:	Gasetagenheizung (Therme)		
Zimmer:	2 großzügige Zimmer (je 28,27 m <sup>2</sup> groß); beide zentral begehbar		
Bad:	mit Badewanne, Waschbecken, WM-Anschluss und Fenster		
WC:	separat mit Handwaschbecken und Fenster		
Möblierung:	Küche inklusive Elektrogeräte		
Laufende Kosten:	Betriebskosten inkl. 10%USt.:	€ 148,86	
	Betriebskosten Lift inkl. 10%USt.:	€ 39,12	
	Rücklage:	€ 86,06	
	Gesamt monatlich:	€ 274,04	
Höhe der Rücklage:	€ 111.200, -- (Stand Okt. 2025)		
Energieausweis:	HWB	Klasse E   158,9 kWh/m <sup>2</sup> a	
	f <sub>GEE</sub>	Klasse E   3,14	
Preis:	€ 680.000, --		
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.		
GB-Eintragungskosten:	1,1 %*		
	* Gebührenbefreiung bis € 500.000, -, Voraussetzungen:		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauptwohnsitz muss begründet werden (mind. 5 Jahre)</li> <li>• Antrag auf Eintragung muss bis 1.7.26 im Grundbuch eingehen</li> </ul>		
Grunderwerbssteuer:	3,5 %		



### Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnlich charmante Altbauwohnung vereint alle klassischen Elemente der Wiener Jahrhundertwende: beeindruckende Raumhöhen von rund 3,85 m, großzügige Räume, stilvoll restaurierte Doppelflügeltüren, großformatige Fenster sowie sehr gut erhaltenes Eichen-Fischgrätparkett. Ein absolutes Highlight ist der großzügige Balkon mit herrlichem Blick in den Park des Palais Schönburg – eine absolute Rarität im Altbau.

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines repräsentativen Hauses aus dem Jahr 1905 und überzeugt durch ihre klare, harmonische Raumaufteilung. Zwei gleich große, elegante Zimmer sind separat vom geräumigen Vorraum aus begehbar. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf den Balkon, der sowohl einen traumhaften Blick ins Grüne als auch einen weiten Ausblick in Richtung Innenstadt bietet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch:

- ein komfortables Badezimmer mit Badewanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- eine einladende Küche mit Platz für eine kleine Ess- oder Frühstücksecke
- ein separates WC mit Handwaschbecken und Fenster

Alle Räume sind durch große Fenster optimal belichtet.

Diese Immobilie präsentiert sich als echtes Altbaujuwel: begehrte Lage, hoher Liftstock und ein Balkon ins Grüne – eine Kombination, die am Wiener Immobilienmarkt nur äußerst rar und entsprechend begehrt ist.

### Optional: zusätzliche Fläche im Souterrain

Zusätzlich steht im selben Haus eine ca. 82,13 m<sup>2</sup> große Souterrainfläche mit eigenem WC zum Verkauf. Der Zugang erfolgt sowohl direkt von der Straße als auch über das Stiegenhaus. Die Fläche eignet sich ideal als Stauraum, Fitnessbereich, Hobby- oder Werkstattfläche. Der Erwerb ist optional, da der Wohnung ohnehin ein eigenes Kellerabteil zugeordnet ist.

### Lage und Infrastruktur:

Die Schönburggasse 17 befindet sich in einer ruhigen Seitengasse des äußerst beliebten 4. Bezirks. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger sowie eine vielfältige Gastronomie sind fußläufig erreichbar.

- U1 Südtiroler Platz: ca. 300 m
- Buslinie 13A (Rainer Gasse): ca. 1 Gehminute
- Wien Hauptbahnhof: hervorragende Anbindung an den Bahnverkehr sowie umfassende Shopping- und Gastronomieangebote – auch an Wochenenden



Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne auch abends oder am Wochenende zur Verfügung. Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Traumwohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

## Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz  
Mobil: +43 664 460 0822  
E-Mail: [maklerin@gut-wohnen.eu](mailto:maklerin@gut-wohnen.eu)  
[www.gut-wohnen.eu](http://www.gut-wohnen.eu)

## Haftung:

Alle Angaben, insbesondere Größenangaben stammen vom Eigentümer und sind unverbindlich und ohne Gewähr, eine Haftung hierfür unsererseits ist ausgeschlossen.













## Wohnungsplan:

Schönburgstraße 17  
1040 Wien  
13.03.2016

