

Rohdiamant in Bestlage - viel Licht, viel Platz, viel Potenzial



Eckdaten der Immobilie:

Adresse:	Weinberggasse 1 / Sonnbergplatz, 1190 Wien		
Stockwerk:	4. Stock mit Lift		
Wohnfläche:	103,39 m2		
Raumaufteilung:	3 Zimmer sowie eine separate, großzügig geschnittene Küche; auch 4 Zimmer ließen sich unkompliziert realisieren		
Baujahr:	1960		
Heizung:	Gasetagenheizung (Therme) mit Radiatoren		
Bad:	1 mit Wanne und großem Fenster		
WC:	1 mit Handwaschbecken		
Laufende Kosten:	Betriebskosten inkl. 10% USt.:	€ 202,73	
	Rücklage:	€ 120,32	
	Gesamt monatlich:	€ 323,05	
Höhe der Rücklage:	ca. € 180.000, -- (Stand 07/2026)		
Energieausweis:	HWB	Klasse D 131 kWh/m2a	
	fGEE	Klasse D 2,02	
Preis:	€ 594.000, --		
Provision:	3% zzgl. 20% USt.		
Grunderwerbssteuer:	3,5%		
GB-Eintragung:	1,1%		
Vertragserrichtung:	1-2%		

Objektbeschreibung:

Die Chance

Selten bietet sich die Gelegenheit, eine Wohnung in wahrer Traumlage vollständig nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – ohne Kompromisse bei Grundriss, Materialien oder Ausstattung. Diese Wohnung aus den 1960er-Jahren wartet auf eine Rundumerneuerung und damit auf Ihre persönliche Handschrift. Sanierungsbedarf bedeutet hier vor allem eines – die Chance, jeden Raum exakt nach Ihren Wünschen zu planen.

Lage & Licht

Im 4. Liftstock gelegen, profitiert die Wohnung von einer überwiegend hofseitigen Südwest-Ausrichtung, zwei Räume sind nordostseitig orientiert. Große Fenster lassen natürliches Licht tief in alle Bereiche fluten und schaffen eine angenehm helle, freundliche Atmosphäre.

Der Grundriss ist klar strukturiert und flexibel nutzbar. Aktuell als 3-Zimmer-Wohnung angelegt, lässt sich durch eine Neuaufteilung des großzügigen Wohnbereichs problemlos ein weiteres Schlafzimmer schaffen – die baulichen Voraussetzungen sind bereits gegeben.

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung präsentiert sich in ihrer ursprünglichen Substanz aus den 1960er - 1980er Jahren. Böden, Sanitäranlagen, Küche und Oberflächen entsprechen dem damaligen Standard und erfordern eine vollständige Erneuerung. Die Bausubstanz selbst ist solide (auch die Fenster wurden erst später eingebaut) – ein idealer Ausgangspunkt für eine hochwertige Sanierung.

Was Sie erwartet

- Helles Badezimmer mit Wanne und großem Fenster
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Zentraler Vorraum mit knapp 15 m²
- Großzügige Küche mit Platz für einen gemütlichen Essbereich
- Praktische Speisekammer sowie zusätzlicher Abstellraum
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer (32 m²) und derzeit zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer
- Personenlift im Haus
- Geräumiges Kellerabteil (ca. 9 m²)

Für wen diese Wohnung passt

- Gestaltungsfreudige, die ihre Wohnung von Grund auf nach eigenen Wünschen planen möchten
- Familien, die einen flexiblen Grundriss mit zwei oder drei Schlafzimmern suchen
- Anleger, die durch eine Sanierung den Wert nachhaltig steigern wollen
- Studenten/Wohngemeinschaften – der Grundriss eignet sich hervorragend für eine 3er-WG

Eine Wohnung für alle, die mehr sehen als den Ist-Zustand – und das unglaubliche Potenzial erkennen, das in diesen Räumen steckt.

Lage und Infrastruktur:

Die Weinberggasse 1 liegt im beliebten Grätzel Untersievering im 19. Bezirk – einem der lebenswertesten Viertel Wiens. Unmittelbar am charmanten Sonnbergplatz und unweit der Obkirchergasse verbindet diese Adresse urbanen Komfort mit der Nähe zu Weinbergen, Heurigen und dem grünen Wienerwald.

Öffentlicher Verkehr: Zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien (10A, 35A, 39A, 40A, 38) in Gehweite mit direkter Anbindung an die U4-Station Spittelau und Heiligenstadt. Die S45 am Bahnhof Krottenbachstraße ergänzt das Angebot.

Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der beliebte Sonnbergmarkt – ein sehr geschätzter Treffpunkt im Grätzel – liegt direkt vor der Haustüre.

Freizeit: Die Umgebung bietet vielfältige Erholungsmöglichkeiten sowie gemütliche Cafés und Restaurants. Die Weinberge von Sievering und Neustift laden zu Spaziergängen und entspannten Stunden beim Heurigen ein.

Bildung: Kindergärten, Volksschulen und höhere Schulen sind fußläufig erreichbar; auch die Universität für Bodenkultur liegt in bequemer Nähe.

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 Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu

Haftung:

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

Die Vermittlerin ist als Doppelmaklerin tätig.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Raum 1



Raum 1



Raum 2



Raum 2



Badezimmer



Wanne und Therme



Küche



Essplatz in der Küche



Vorraum



Blick von der Wohnung



Fassade straßenseitig



Fassade hofseitig



Sitzplatz im Hof



Eingangsbereich

Wohnungsplan:

