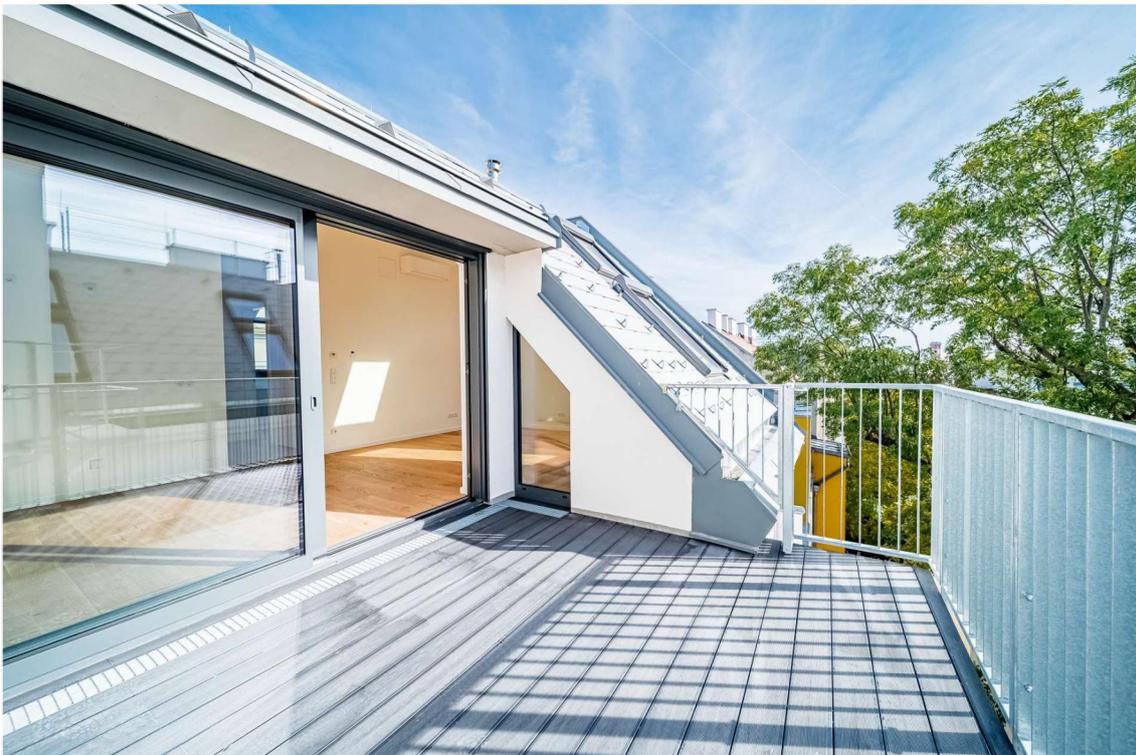


# Neubau Eigentumswohnung 1180 Wien, Nähe Schubertpark

Stilvolles Wohnen beim Schubertpark

Objekt ID: 101/16946



Wohnfläche ca.: **78,61 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **779.000 €**



## Neubau Eigentumswohnung 1180 Wien, Nähe Schubertpark

Top	30
Wohnfläche ca.	78,61 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Balkon-Fläche	10.06
Zimmer	3
Badezimmer	1
WCs	2
Heizwärmebedarf	45.70
fGEE	0.68
Verfügbar ab	Jänner 2024
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon/Terrasse, Keller, Neubau, Parkettboden, Separates WC
Kaufpreis	779.000 €
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	9909.68
Betriebskosten	163.50
Rep Fond	61.42
Sonstige Kosten	8.80
MwSt.	17.23
Käuferprovision	3% zzgl. MwSt.
Provision brutto	23.370,00 €



# Objektbeschreibung

In diesem schönen Altbauhaus werden sechs Wohnungen generalsaniert und vier Wohnungen im Dachgeschoß ausgebaut.

Zusätzlich werden in den Innenhöfen bzw. im Garten vier Balkonreihen angebracht sowie ein Aufzug eingebaut.

Die Einheiten verfügen über 2-4 Zimmer bzw. eine Fläche von 45 bis 93 m<sup>2</sup> zuzüglich Freiflächen.

Auch die Allgemeinbereiche werden stilvoll erneuert und im Zuge dessen unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

- Fassadensanierung (straßen- und hofseitig)
- Sanierung der Elektroinstallationen im Stiegenhaus inkl. Montage historischer Beleuchtungskörper
- Instandsetzung Steigleitung Gas
- Sanierung bzw. Erneuerung der Stiegenhausfenster
- Malerarbeiten im Stiegenhaus inkl. diverser Nebenleistungen
- Instandsetzung und Ergänzung des historischen Bodenbelages
- Kanalinstandsetzung Keller und Innenhof
- Erneuerung Bodenbelag in beiden Innenhöfen

## REGELGESCHOSS

### Ausstattung

In den Wohnräumen wird ein Eiche-Fischgrät-Parkettboden verlegt. Bad und WC werden mit hochwertigen Fliesen in Marmoroptik versehen. Je nach Ausstattung ist in den Bädern eine Badewanne bzw. bodengleiche Dusche sowie Waschtische mit Unterschränken und ein Handtuchheizkörper vorgesehen. Alle notwendigen Küchenanschlüsse wurden bereits verlegt.

Im Innenbereich wurde großer Wert auf die Instandhaltung der Altbaulemente gelegt – so sind die 2,30m hohen Türen mit Holzzargen verkleidet und die Decken mit einer Stuckleiste versehen. Um den Räumen ein besonderes Ambiente zu verleihen, wurden die Wände im Wohnzimmer und im Vorraum zweifärbig ausgemalt.

Die Fußbodenheizung wird mittels Luftwärmepumpe betrieben und nach Verbrauch abgerechnet.

## DACHGESCHOSS

### Ausstattung

In den Wohnräumen wird ein heller Eiche-Dielenboden verlegt. Bad und WC werden mit hochwertigen Fliesen versehen. Je nach Ausstattung ist in den Bädern eine Badewanne bzw. bodengleiche Dusche sowie Waschtische mit Unterschränken und ein Handtuchheizkörper vorgesehen.

Die Fußbodenheizung wird mittels Luftwärmepumpe betrieben und nach Verbrauch abgerechnet. Für die Warmwasseraufbereitung gibt es zusätzlich einen E-Speicher mit Solarunterstützung am Dach.

Zusätzlich wurden im Dachgeschoß Klimageräte installiert.

### Lage

Das Projekt befindet sich mitten im 18. Bezirk zwischen Schubertpark und Kutschkermarkt. Dieser wird ebenso wie der Bauernmarkt im Rahmen der Grätzelumgestaltung bis zur Schopenhauerstraße verlängert und um einige Marktstände erweitert. Gleichzeitig werden die Bereiche begrünt und verkehrsberuhigt gestaltet.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Straßenbahnlinien 42 "Eduardgasse", 40 und 41 "Martinstraße" sowie die U6-Station "Währinger Straße" bzw. "Michelbeuern AKH" bestens gegeben. Die Wiener Innenstadt oder auch die Hauptuniversität Wien lässt sich somit in ca. 15 Minuten erreichen.

Besonders hervorzuheben ist auch die exzellente Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Der hippe Kutschkermarkt liegt quasi ums Eck und Cafés sowie



Restaurants können fußläufig erreicht werden. Wer eine Pause vom hektischen Alltag braucht, der findet im Schubertpark eine grüne Ruheoase. Dank des nahegelegenen AKH's ist auch die ärztliche Versorgung bestens gesichert.

**Ansprechpartner**

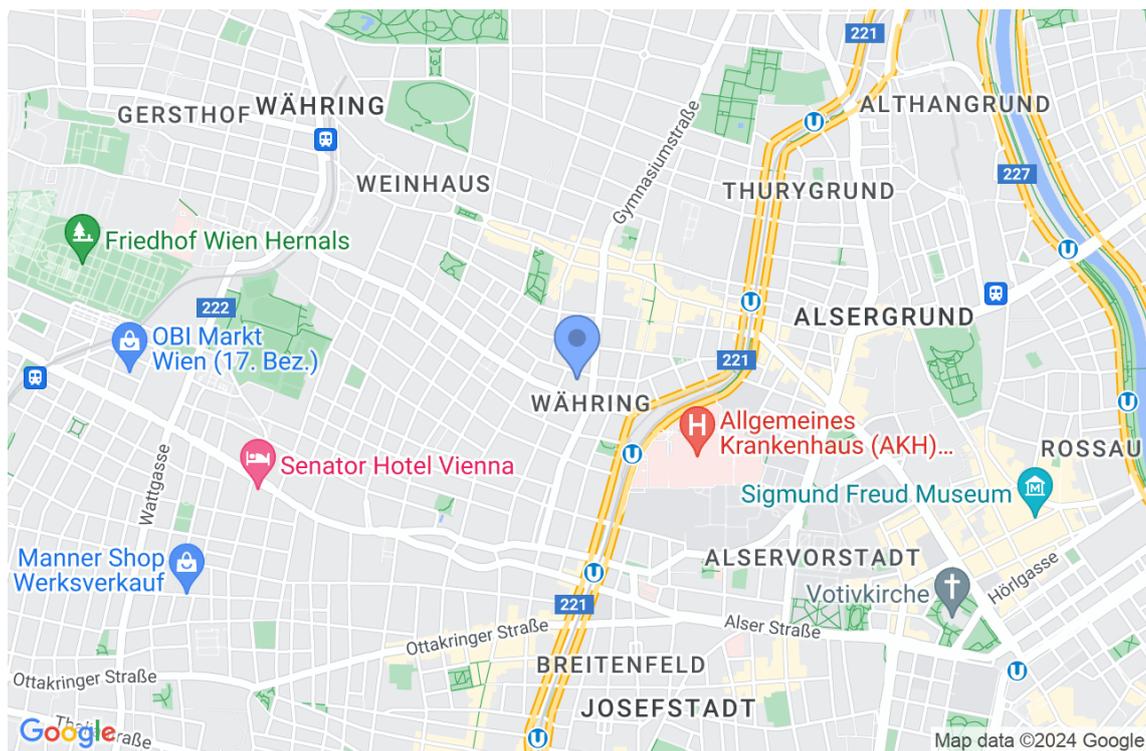
Herr Vladimir Adamovic || +43 699 17 55 66 41 || va@jpi.at

Herr Iman Ajdari || +43 699 17 55 66 68 || ia@jpi.at

Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und schon aus diesem Grund ein wirtschaftliches Naheverhältnis vorliegt.



# Lage





20231024\_ (10)



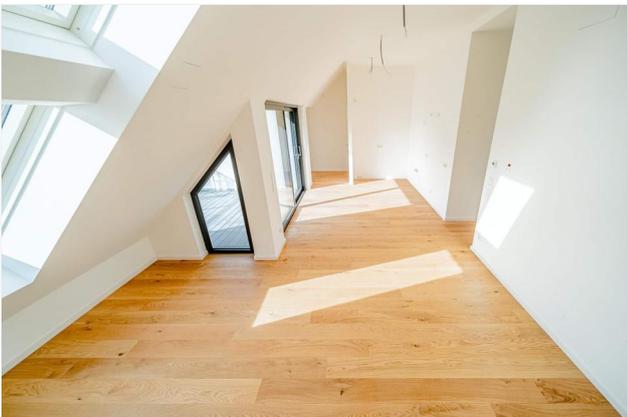
20231024\_ (9)



20231024\_ (3)



20231024\_ (1)



20231024\_ (4)



20231024\_ (5)





20231024\_ (6)



20231024\_ (7)



20231024\_ (8)



SOP37\_Strasse\_fin



1 (2)



1 (3)





1 (4)



1 (6)



# Grundriss

Top\_30



1180 Wien, Schopenhauerstraße 37  
Top 30 1. Dachgeschoss  
Seite 1/1



T: (01) 596 60 20 • [offices@jpi.at](mailto:offices@jpi.at) • [www.jpi.at](http://www.jpi.at)



Die angegebenen Flächen beziehen sich auf Planmaße und stellen keine Naturmaße dar.

Planänderungen aufgrund haustechnischer oder konstruktiver Massnahmen vorbehalten. Änderungen infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise vorbehalten. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind illustrativ und nicht Verkaufgegenstand.  
Projektstand: 20. März 2023

