



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230780

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 799900€

Straße: Taborstraße

1020 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 141.15m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

Tel:

[schneiter@viason.at](mailto:schneiter@viason.at)

## Taborstraße 75A | 1020 Wien | Dachgeschoßwohnung beim Augarten | 1 Garagenplatz

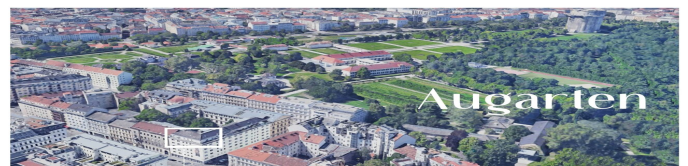


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN



Apartment

EIGENTUMSWOHNUNG: TABORSTRASSE 75A | 1020 WIEN  
DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSEN UMS ECK VOM AUGARTEN - NAHE U2  
TABORSTRASSE

NEUBAUWOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ IM BELIEBTEN 2. BEZIRK

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

<https://player.vimeo.com/video/1169163476?badge=0&>

Wir bitten Sie höflich, uns vor einem Anruf eine schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer

Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden (Checkboxes sind anzuklicken)! Erst danach können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen. Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote zusammen mit der schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen. Sollten Sie eine Finanzierung benötigen steht Ihnen Herr Mag. René Schipits, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

[www.schipits.at](http://www.schipits.at), [rene.schipits@schipits.at](mailto:rene.schipits@schipits.at), +436604702020

Sie überlegen Ihre Immobilie zu VERKAUFEN? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

viason immobilien: Sie arbeiten mit der Nr. 1 laut Makler-Empfehlung.at:

<https://www.makler-empfehlung.at/search/geo/132/Wien>

Diese großzügige, modernisierungsbedürftige 6-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Taborstraße 75a, 1020 Wien besticht durch ihre außergewöhnliche Lage direkt an der Ecke zur Lessinggasse und bietet enormes Potenzial für eine individuelle Neugestaltung.

Ein besonderes Highlight sind die Außenflächen (ca. 50,88 m<sup>2</sup>): Während die Terrassen zur Taborstraße und Lessinggasse nach Nord-Osten ausgerichtet sind, lädt die zweite, hofseitige Terrasse mit West-Ausrichtung zu ruhigen Abendstunden im Freien ein.

Die 6-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 141,15 m<sup>2</sup> mit zwei Vorräumen, die den Zugang zu den weitläufigen Räumlichkeiten sowie zu zwei großen Wohnzimmern ermöglichen.

Die Küche ist mit einer gebrauchten Küchenzeile samt gebrauchten Küchengeräten sowie einem praktischen Gasanschluss ausgestattet. Für sanitären Komfort sorgen zwei Badezimmer, von denen eines bereits erneuert wurde und über eine Dusche, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Das zweite Badezimmer ist ebenfalls mit Dusche und Waschbecken ausgestattet. Zwei separate WCs ergänzen das Raumangebot.

Beheizt wird die Wohnung effizient über die Fernwärme. Dem neuen Eigentümer stehen zudem zwei Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum sowie ein allgemeiner Fahrradraum im Haus zur Verfügung.

Durch die großzügige Raumaufteilung und die vielfältigen Belichtungssituationen bietet dieses Objekt die ideale Basis, um Wohnträume beim Augarten zu verwirklichen.

Formularende

Ausstattung & Highlights

WESTTERRASSE in den Innenhof

NORD-OSTTERRASSE zur Lessinggasse und Taborstraße

AUGARTEN ums ECK

U2 Taborstraße fußläufig (ca. 7 Gehminuten)

Nahe PRATER

Nahe KARMELITERMARKT

Mit dem Fahrrad zur DONAUINSEL

Mit dem Fahrrad den DONAUKANAL schnell erreicht

Zahlreiche EINKAUFSMÖGLICHKEITEN und LOKALE fußläufig

Die Wohnung bietet viel POTENZIAL zur individuellen Umgestaltung ? eine

GRUNDRISS-VARIANTE (unverbindlich, keine Gewähr) ist in den 3D-Darstellungen ersichtlich (separate Küche, 1 Zimmer separat mit zusätzlichem Fenster (Umsetzbarkeit bautechnisch, baurechtlich, zivilrechtlich und statisch nicht geprüft)

Lage & Infrastruktur

U2 Taborstraße ca. 7 Gehminuten  
Straßenbahn 2 (Taborstraße/Heinestraße) ca. 1 Gehminute  
Straßenbahn 5 (Am Tabor) ca. 2 Gehminuten  
Mit Bus 5B (Taborstraße/Heinestraße) in 4 Stationen zum Praterstern U1 und S-Bahnen.

### Einkauf & Nahversorgung

BILLA in ca. 2 Gehminuten (Taborstraße/Ecke Heinestraße)  
SPAR in ca. 2 Gehminuten (Am Tabor)  
Apotheke in ca. 2 Gehminuten (Taborstraße)  
DER MANN ca. 3 Gehminuten (Am Tabor)  
Zahlreiche Lokale liegen in unmittelbarer Nähe wie zum Beispiel im Augarten, in der Taborstraße, am Donaukanal oder am Karmelitermarkt

### Erholung & Freizeit

AUGARTEN liegt gleich ums Eck (ca. 3 Gehminuten ? Castellezgasse)  
PRATER mit dem Fahrrad in ca. 5 Fahrradminuten  
DONAUINSEL mit dem Fahrrad in ca. 10 Fahrradminuten

### INFOS ZUR WOHNUNG

LAGE: Taborstraße 75a I 1020 Wien  
KAUFPREIS WOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ: EUR 799.900,-  
AUTOABSTELLPLATZ / GARAGENPLATZ: Ja ? Nr. 9 im Haus ? der Zugang zur Garage ist über die Lessinggasse, ein direkter Zugang im Haus ist nicht möglich. Derzeit ist der Garagenstellplatz für EUR 80,- / Monat vermietet, Kündigungsfrist 1 Monat  
WOHNFLÄCHE: ca. 141,15 m<sup>2</sup>  
TERRASSEN: ca. 50,88 m<sup>2</sup>  
GESCHOSS: 6. Stock (DG)  
AUSRICHTUNG: Innenhof West-Ausrichtung, straßenseitig Ost-Ausrichtung  
NEUBAU: Ja - Baujahr ca. 1965. Gefördert errichtet ? Wohnbau-Wiederaufbaufonds.  
ZIMMER: 6  
LIFT: Ja - nicht barrierefrei - es sind ca. 9 Stufen zum Lift  
BARRIEREFREI: Nein ? vom Eingang zum Lift sind es 9 Stufen zum Liftniveau  
ZUSTAND DER WOHNUNG: Sanierungsbedürftige Wohnung  
KÜCHE: Ja ? gebrauchte Küche mit Gasherd, Abwasch, Kühlschrank und kaputter Geschirrspüler  
BADEZIMMER: Ja ? 2 Badezimmer. 1 Badezimmer wurde erneuert und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, einen Waschmaschinenanschluss. 2 Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein Waschbecken  
SEPARATES WC: Ja ? 2 separate WC?s  
ABSTELLRAUM: Nein  
VORRÄUME: Ja - 2  
WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja ? im erneuerten Badezimmer  
BÖDEN: Parkettboden, Teppich, Fliesen  
KLIMAAANLAGE: Nein  
KABELANSCHLUSS: Ja ? im Haus  
MÖBLIERUNG: Die Wohnung wird inklusive der auf den Fotos und dem VIDEO zu sehenden Möbel verkauft, vorbehaltlich der Entfernung einiger Möbelstücke, Bilder und persönlicher Gegenstände durch die Verkäuferin bis zur Übergabe der Wohnung an den Käufer/die Käuferin.  
HEIZUNG: Fernwärme  
FENSTER: Teilweise 2-fach-verglaste Kunststofffenster- und Kunststofftüre sowie teilweise 3-fach-verglaste Kunststofffenster und Kunststofftüren. Die alten Holzfenster- und Holztüren wurden

bereits Ende April über die Hausverwaltung getauscht.

BESCHATTUNG: Teilweise

WASSERENTNAHMESTELLE TERRASSE OST: Ja

RAUMHÖHE: Ca. 2,56 m

THEWOSANSANIERUNG: Nein

E-BEFUND: Ja, vorhanden

GEGENSPRECHANLAGE: Ja

PAKETEMPfangsBOX IM EG: Ja

EINLAGERUNGSRÄUME IM KELLER ZUR NUTZUNG: Ja ? 2 Kellerabteile à ca. 2 m<sup>2</sup>

FAHRRADABSTELLPLATZ: Ja ? im EG

ALLGEMEINE WASCHKÜCHE IM KELLER: Ja

HWB: 90 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 2,23

KLASSE: C / D

## KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ: EUR 799.900,-

KAUFNEBENKOSTEN: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis

KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG: Diese trägt der Käufer 1 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (zzgl. Notarkosten, inkl. Treuhandabwicklung, inkl. ev. Pfandrechtskosten) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. ca. ? 150,- zzgl. 20 % USt. /je nach Unterlagenumfang) Kaufvertragserrichter & Treuhänder: Rechtsanwalt Herr Mag. Dominik Malicki, LL.M., Schwindgasse 6, 1040 Wien

MAKLERPROVISION: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Unverbindlicher Hinweis:

Die Befreiung von der Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr beim Immobilienkauf in Österreich ist befristet. Sie können sich die Gebühren (1,1 % Eintragung, 1,2 % Pfandrecht) bei Vorliegen der Voraussetzungen (dringendes Wohnbedürfnis/Hauptwohnsitz) für Anträge sparen, die zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 beim Grundbuchsgericht einlangen. Befreiung bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 ?; darüber hinaus fallen anteilig Gebühren an. Das dringende Wohnbedürfnis muss durch eine Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden. Wird die Immobilie innerhalb von 5 Jahren verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben, fällt die Befreiung nachträglich weg.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG INKL. GARAGENPLATZ STAND 01.2026

BETRIEBSKOSTEN: netto ca. EUR 219,72 pro Monat zzgl. 10% USt.

REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 154,63 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 21,97 pro Monat

GESAMT: brutto ca. EUR 396,32 pro Monat

## HEIZKOSTEN DERZEIT

HEIZKOSTEN: ca. EUR 109,08 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 20%: ca. EUR 21,82 pro Monat

GESAMT: brutto ca. EUR 130,90 pro Monat

ZZGL. STROMKOSTEN WOHNUNG: je nach Verbrauch

RÜCKLAGENSTAND PER 31.12.2025: ca. EUR 101.705,-

Der Makler wird als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 141.15m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 90m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.23m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 799900€

Nebenkosten: 219.72€

## Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: [schneiter@viason.at](mailto:schneiter@viason.at)