

Inserat ID: 203656

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 849900€

Straße: Taborstraße

1020 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

Tel:

schneider@viason.at

Wohnfläche: 141.15m²

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



EIGENTUMSWOHNUNG: TABORSTRASSE 75A | 1020 WIEN

DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSEN UMS ECK VOM AUGARTEN - NAHE U2
TABORSTRASSE

NEUBAUWOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ IM BELIEBTE 2. BEZIRK

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

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

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 (Checkboxen 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 Kaufangebote zusammen mit der schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufangebot "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, 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 m²): 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 m² mit zwei Vorräumen, die den Zugang zu den weitläufigen Räumlichkeiten sowie zu zwei großen Wohnzimmern ermöglichen.

Die Küche ist mit einer gebrauchten Küche und 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 KARMEILTERMARKT
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
GRUNDRIS-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 | 1020 Wien

KAUFPREIS WOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ: EUR 849.900,-

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 m²

TERRASSEN: ca. 50,88 m²

GESCHOSS: 6. Stock (DG)

AUSRICHTUNG: Innenhof West-Ausrichtung, straßenseitig Ost-Ausrichtung

NEUBAU: Ja - Baujahr ca. 1965. Gefördert errichtet ? Wohnbau-Wiederaufbau-Fond.

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

KLIMAANLAGE: 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: Ja - 2-fach-Verglasung Kunststofffenster, teilweise alte Holzfenster. Derzeit wird über die Hausverwaltung ein Tausch geprüft

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 m²

FAHRRADABSTELLPLATZ: Ja ? im EG

ALLGEMEINE WACHKÜCHE IM KELLER: Ja

HWB: 80,1 kWh/m²a; fGEE: 2,44 (Daten vom Energieausweis bis 2023, wir erwarten die Übermittlung des neuen Energieausweises in der nächsten Woche)

KLASSE: C / D (Daten vom Energieausweis bis 2023, wir erwarten die Übermittlung des neuen Energieausweises in der nächsten Woche)

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ: EUR 849.900,-

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 31.12.2024: ca. EUR 242.690,26 (den Rücklagenstand per 2025 erwarten wir in den nächsten Tagen von der Hausverwaltung)

Der Makler wird als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <100m
Apotheke <200m
Klinik <300m
Krankenhaus <950m
Kinder & Schulen
Schule <100m
Kindergarten <250m
Universität <1.075m
Höhere Schule <700m
Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.725m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <800m
Polizei <675m
Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <475m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 141.15m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 80.1m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 2.44m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 849900€

Nebenkosten: 219.72€

Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: schneiter@viason.at