



WIEN 1050 | GRÜNGASSE

Altbauwohnung mit Parkblick in ruhiger Bestlage

416.000 EUR

Kurzüberblick

In einer außergewöhnlich ruhigen Seitengasse des 5. Wiener Gemeindebezirks gelangt eine charmante Altbauwohnung mit ca. **70 m² Wohnfläche** (laut Wohnungseigentumsvertrag **69,48 m²**) zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** eines gepflegten Altbaus und überzeugt durch **Südseitigkeit, Parkblick und eine sehr gut nutzbare Raumaufteilung**. Die Wohnung wird **möbliert verkauft**, ist **sofort bewohnbar** und bietet zugleich Gestaltungsspielraum für individuelle Anpassungen.

Lage

Die Wohnung liegt in der **Grüngasse** im 5. Bezirk – einer ruhigen Wohngegend mit hervorragender urbaner Infrastruktur. Trotz der zentralen Lage handelt es sich um eine **verkehrsarme Seitengasse**, was ein hohes Maß an Ruhe und Wohnqualität bietet.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Naschmarkt
- Schlossquadrat
- Rüdigerhof
- Mariahilfer Straße
- zahlreiche Restaurants, Cafés und Nahversorger

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet:

- **U4** (Pilgramgasse / Kettenbrückengasse)
- Buslinien **13A, 14A, 59A**
- Die **U2-Neubaustrecke** befindet sich im Ausbau, mit geplanter Fertigstellung um **2030**



Wohnung & Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine klassische, funktionale Altbauaufteilung ohne Durchgangszimmer:

- Vorraum
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne
- **Großzügige Wohnküche**, südseitig, mit freiem **Parkblick** und ohne direktes Gegenüber
- **Zimmer 1 (ca. 10 m²)**, südseitig, Parkblick
- **Zimmer 2 (ca. 15 m²)**, nordseitig, ruhig gelegen, mit Blick auf das **Haus des Meeres**

Die **Nord-Süd-Ausrichtung** sorgt für gute Belichtung und Querlüftung.



Ausstattung & Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten, altersentsprechenden Zustand**. Sie ist **uneingeschränkt bewohnbar** und durch die vorhandene Möblierung sofort nutzbar.

- Gasetagenheizung mit Radiatoren in allen Räumen
- Neue Gastherme (Austausch 2022)
- Küche Baujahr 2005, funktional ausgestattet
- Kabel-TV-Anschluss (Magenta) im Wohnzimmer
- Telefonanschluss vorhanden
- Energieausweis vorhanden

Die Wohnung wird **möbliert verkauft**; einzelne persönliche Gegenstände sind ausgenommen.



Schlaf- und Arbeitszimmer



Ruhiges Schlafzimmer



Arbeitsbereich / Zweites Zimmer

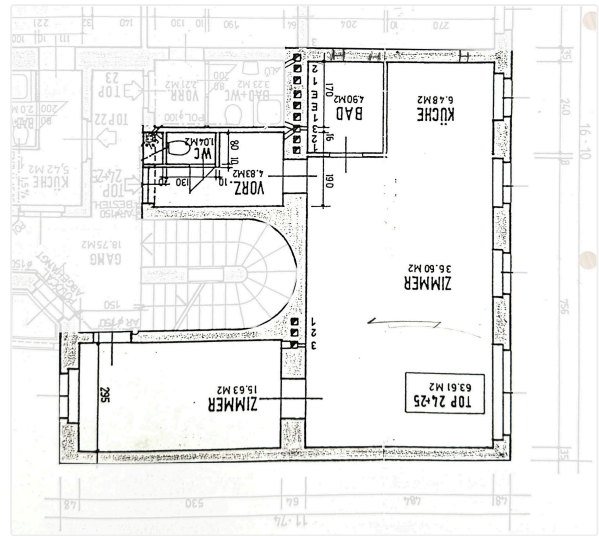


Badezimmer & Grundriss

Badezimmer: Hell gefliest mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss.



Grundrissplan:



Haus & Allgemeinflächen

- Gepflegter Altbau
- Sanierte Fassade und Stiegenhaus
- **Personenaufzug im Haus vorhanden**
 - Ein Nutzungsrecht ist aktuell nicht Bestandteil der Wohnung
 - Eine Beteiligung an der Aufzugsgemeinschaft ist möglich und mit der Hausverwaltung abzustimmen

Ein **Kellerabteil (ca. 2 m²)** ist vorhanden (altbautypisch).

Eigentümerstruktur

Für die Liegenschaft besteht **kein Mehrheitseigentümer**. Die Eigentumsanteile sind breit gestreut, was eine ausgewogene Verwaltung und Mitbestimmung im Haus ermöglicht.

Geplante Sanierungsmaßnahmen

Für die Liegenschaft ist in den kommenden Jahren eine **Dachsanierung** vorgesehen. Die anteiligen Kosten für diese Wohnung werden aktuell im **mittleren vierstelligen Bereich** eingeschätzt.

Zielgruppe & Fazit

Die Wohnung eignet sich besonders für:

- Eigennutzer:innen, die Wert auf Lage, Ruhe und Licht legen
- Käufer:innen, die eine solide Altbauwohnung mit Entwicklungspotenzial suchen
- Anleger:innen aufgrund der sehr guten Vermietbarkeit und Infrastruktur

Verfügbarkeit

- Die Wohnung ist **unvermietet**, möbliert
- Verkauf und Übergabe **ab 1. Februar 2026** möglich

Fazit

Eine ehrliche Altbauwohnung in außergewöhnlich guter Lage – ruhig, südseitig, mit Parkblick und Zukunftsperspektive. Kein Hochglanzobjekt, sondern eine **solide, sofort nutzbare Wohnung mit Charakter** und Entwicklungsmöglichkeiten.

Zusätzliche Informationen (Inseratstext)

Privatverkauf - Möblierte Altbauwohnung - Südseite mit Parkblick

In einer außergewöhnlich ruhigen Seitengasse (Grüngasse) des 5. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese besondere Altbauwohnung im 3. Stock zum Verkauf. Die Wohnung bietet ein Wohngefühl, das in dieser Form am Wiener Wohnungsmarkt selten ist: eine **lichtdurchflutete Südseite** und ein **freier Blick auf einen Park ohne direktes Gegenüber**.

Diese Kombination aus Ruhe, Licht und Ausblick schafft eine Atmosphäre von Weite und Wohnqualität, die man nicht nur sieht, sondern spürt.

Die Wohnung wird **möbliert verkauft**, ist **sofort bewohnbar** und bewusst nicht als Hochglanz oder Luxusobjekt positioniert, sondern als ehrliche Altbauwohnung mit Charakter und Entwicklungspotenzial.

Ausblick & Fenster



Der freie Blick ins Grüne und die klassische Kastenfenster-Struktur unterstreichen den Altbau-Charakter.

Wohnungsdaten auf einen Blick

Adresse	Grüngasse 22, 1050 Wien
Kaufpreis	416.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m ² (laut Eigentumsvertrag: 69,48 m ²)
Stockwerk	3. Stock (ohne Liftnutzung)
Raumaufteilung	Vorraum, separates WC, Bad, Wohnküche, 2 Zimmer
Ausrichtung	Nord-Süd, gute Belichtung, Querlüftung
Aussicht	Südseitig mit freiem Parkblick, Nordseite Richtung Haus des Meeres
Möbliert	Ja (inkl. Küche, teilmöbliert, persönliche Gegenstände ausgenommen)
Zustand	Gepflegt, nicht saniert
Heizung	Gasetagenheizung (Radiatoren), Therme erneuert 2022
Küche	Baujahr 2005, funktional ausgestattet
Energieausweis	Vorhanden
Kellerabteil	Ja, ca. 2 m ²
Aufzug	Im Haus vorhanden, derzeit kein Nutzungsrecht; Möglichkeit zur Beteiligung an der Aufzugsgemeinschaft besteht
Sanierungsbedarf (Haus)	Dachsanierung geplant

Verfügbarkeit	Unvermietet, ab sofort
----------------------	------------------------