



Sperrgasse 13/ Top 4 1150 Wien



sperrgasse13.at

eisenhof 

Ein neues Zuhause, mitten im Leben

eisenhof 

Mit dem Projekt Sperrgasse 13 entsteht im beliebten 15. Wiener Gemeindebezirk ein modernes Zuhause, das urbanen Lifestyle, energieeffiziente Bauweise und hohe Wohnqualität vereint. Zeitlose Architektur, intelligente Planung und hochwertige Materialien schaffen hier ein Wohnumfeld, das gleichermaßen zentral wie ruhig gelegen ist.

Das Projekt zeichnet sich durch eine überschaubare, exklusive Wohnhausstruktur mit nur 15 freifinanzierten Eigentumswohnungen direkt vom Bauträger aus, die provisionsfrei verkauft werden.

Die Wohnungsgrößen von ca. 50 bis 89 m² bieten durchdachte Grundrisse, helle, lichtdurchflutete Räume und großzügige Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Loggien. Ob Singles, Paare oder Familien – hier findet jeder Lebensentwurf das passende Zuhause.

Ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss bietet Platz für Begegnung und Austausch, während der ruhige, begrünte Innenhof das Projekt zu einer kleinen Oase mitten in der Stadt macht. Die Fertigstellung ist für Ende 2026 geplant.



Zwischen Stadtgefühl und Rückzug

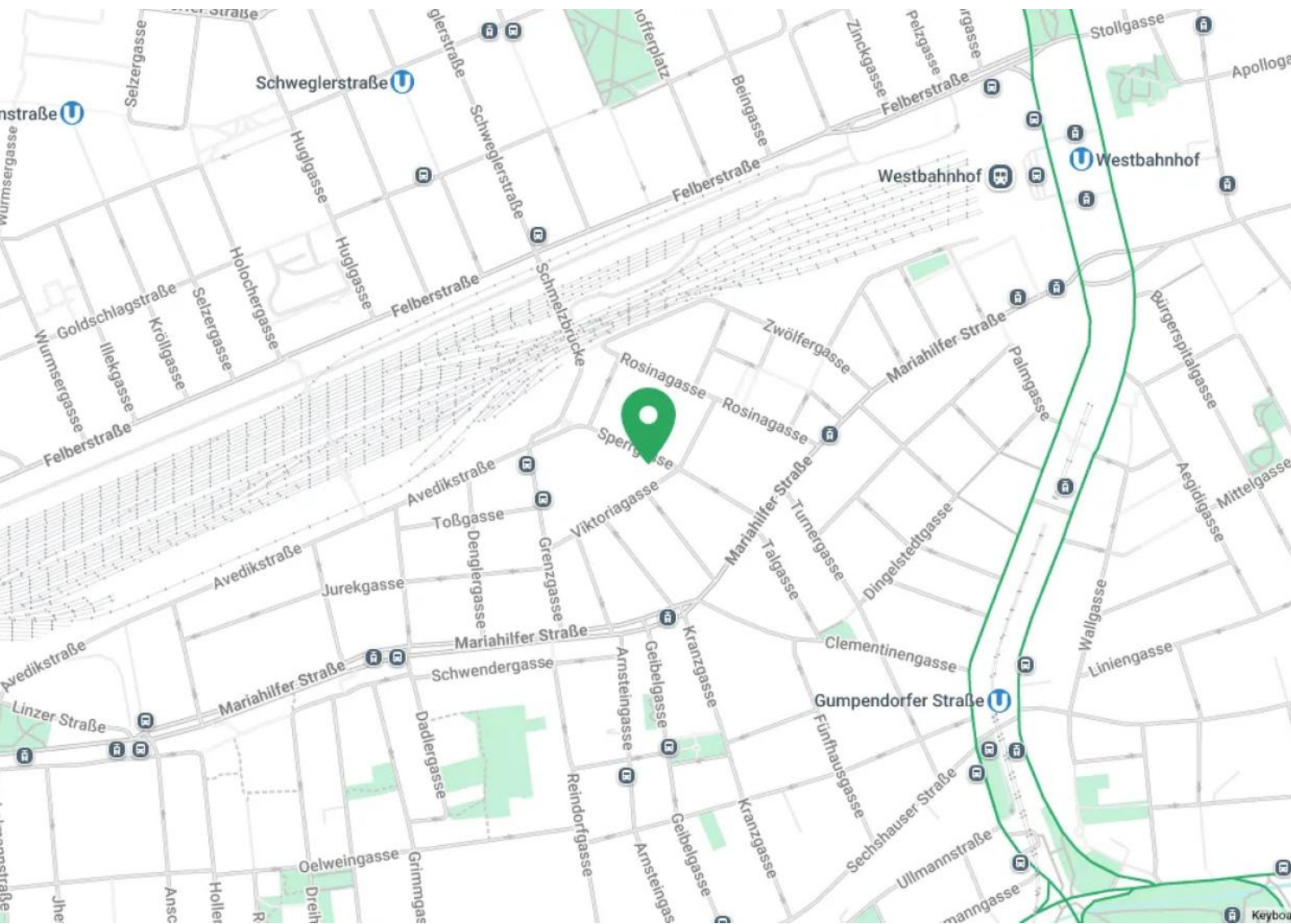
Die Sperrgasse 13 befindet sich im 15. Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus, einem urbanen Stadtteil mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Lage zwischen Mariahilfer Straße und Linker Wienzeile verbindet lebendiges Stadtleben mit ruhigem Wohnen. Zahlreiche Einkaufs-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung, unter anderem durch die Nähe zum Westbahnhof, sind fußläufig erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinie 52 – Mariahilfer Straße/Geibelgasse
- Straßenbahnlinie 60 – Mariahilfer Straße / Geibelgasse
- Buslinie 12A – Mariahilfer Straße / Geibelgasse
- U-Bahnlinie U3 und U6 Westbahnhof

Bildungseinrichtungen in der Nähe:

- Volksschule Friedrichplatz 5
- Volksschule Friesgasse 10
- RgORg 15 Henriettenplatz 6
- Kindergruppe Ohrwurm – Verein Wiener Kindergruppen
- Schulverein De La Salle



Nachhaltig gedacht, hochwertig umgesetzt

eisenhof 

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der zukunftsorientierten Gebäudetechnik: Die Beheizung und Temperierung erfolgt über eine moderne Sole-/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Erdwärmefischgräten – für eine besonders energieeffiziente und umweltfreundliche Versorgung.

Ergänzt wird dies durch eine hochwertige Innenausstattung:

Edle Parkettböden

Moderne Bäder mit exklusiven Sanitäreinrichtungen

Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung für hervorragende Dämmwerte und angenehmes Raumklima

Energiekennzahlen:

HWB 22,4 kWh/m²a fGEE 0,69

So entsteht ein Wohnstandard, der Nachhaltigkeit, Komfort und Qualität auf höchstem Niveau vereint.

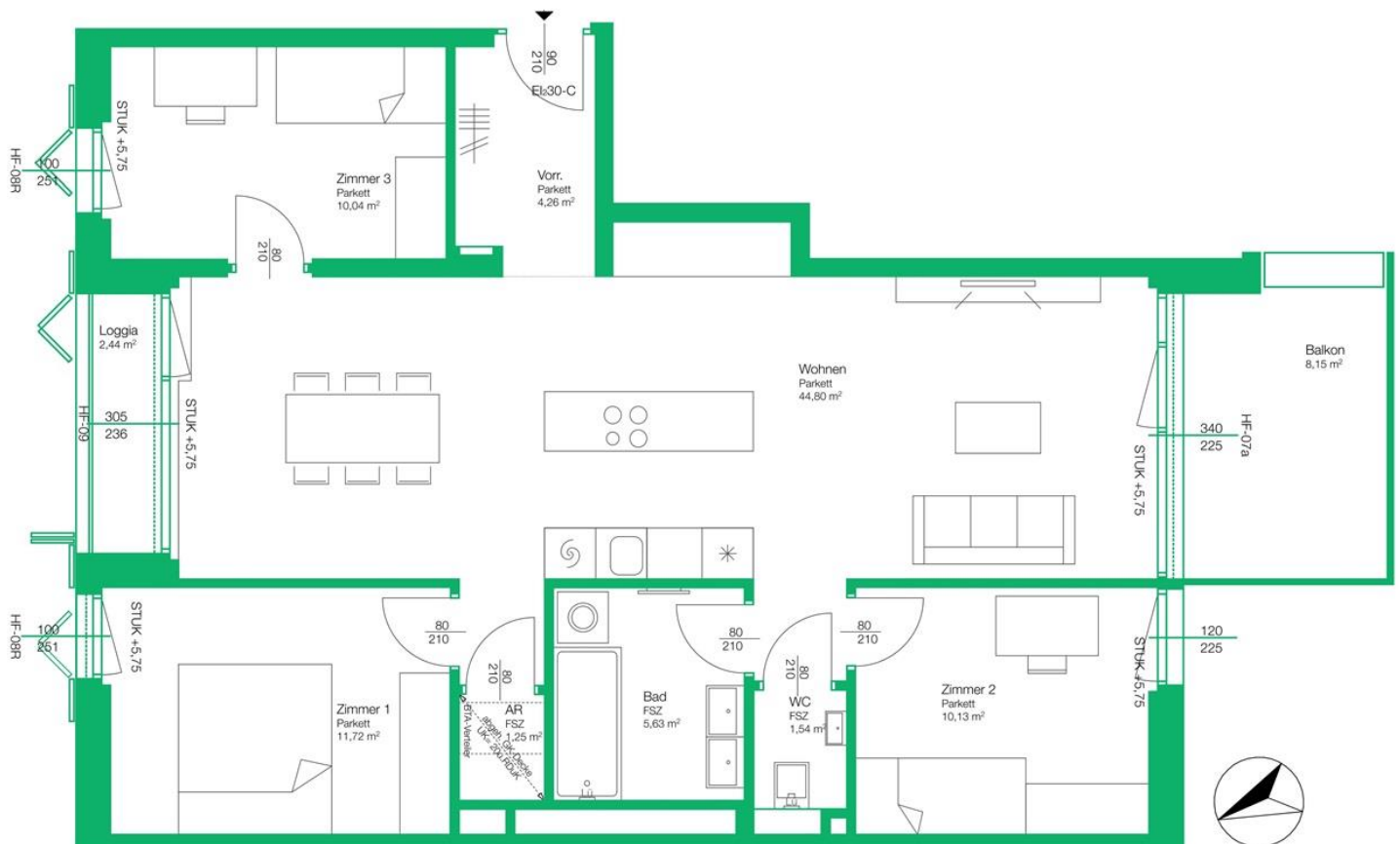


Top 4

1. Obergeschoss

Drei getrennt begehbare Schlafzimmer, zwei attraktive Freiflächen und ein zentraler Wohnbereich mit integrierter Küche bieten Raum für Familie und Individualität – ergänzt durch ein Wannenbad, ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Zimmer:	4
Wohnfläche:	89,37 m²
Loggia:	2,44 m²
Balkon:	8,15 m²
Einlagerungsraum:	3,94 m²
Nutzwert:	94 NW



Top 4

1. Obergeschoss

Kaufpreis		€ 599.344,00	Monatliche Vorschreibungen	
Nebenkosten:			Betriebskosten:	€ 235,94
Grunderwerbssteuer:	€ 21.354,63		Rücklage gemäß § 31 WEG 2002:	€ 47,00
Grundbucheintragungsgebühr*:	€ 7.030,62			
Rechtsanwaltskosten (inkl. Ust.)**:	€ 10.788,19		monatliches Entgelt netto €:	€ 282,94
Nebenkosten Summe:	€ 39.173,44		Umsatzsteuer:	€ 23,59
Kaufpreis inkl. Nebenkosten:		€ 638.517,44	monatliches Entgelt brutto:	€ 306,53

Zahlungsmodalitäten und Fristen

Anzahlung: € 5.000,00

Zahlung binnen 3 Tagen nach Unterfertigung des Angebots.

Empfänger:

Treuhänder Rechtsanwalt Mag. Martin Nepraunik

IBAN: AT54 1200 0100 2333 5606

Verwendungszweck: 30327 001 01

Zahlung nach Raten

1. Rate: € 54.934,40

10 % des Kaufpreises, abzüglich o.g. Anzahlung binnen
14 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrags.

2. Rate: € 179.803,20

30% des Kaufpreises, binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe
der Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs der Wohnhausanlage.
Geplant Juni 2026

3. Rate: € 71.921,28

12% des Kaufpreises, binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe der
Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren
Verglasung der Wohnhausanlage.
Geplant August 2026

4. Rate: € 119.868,80

20% des Kaufpreises, binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe der
Fertigstellung der Rohinstallationen der Wohnhausanlage.
Geplant September 2026

5. Rate: € 167.816,32

28% des Kaufpreises, anlässlich der Fertigstellung des Kaufobjekts
und der gewöhnlich nutzbaren Teile der Wohnhausanlage, spätestens
14 Tage vor der von der Verkäuferin angekündigten Übergabe des in
der bedungenen Ausstattung fertig gestellten Kaufobjekts.
Geplant Jänner 2027

* sofern nicht eine Gebührenbefreiung gemäß §§25a ff GGG in Anspruch genommen werden kann;

** zzgl. Barauslagen zwischen € 200,00 und € 300,00 zzgl. USt. Die Beglaubigungskosten des Notars werden nach Notariatstarif abgerechnet.



Jetzt Traumwohnung Reservieren.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Jonas Kofler

j.kofler@heimbau.at

+43 (1) 981 71 - 081

+43 699 16 15 06 01



sperrgasse13.at

eisenhof 