



VIDEO-RUNDGANG

Rundgang durch die Wohnung · 2 Minuten



ERSTBEZUG NACH RENOVIERUNG · 2026

Karl-Kraus-Gasse 10

Stiege 1 / Top 8 · 1120 Wien · Hetzendorf

€ 330.000

KAUFPREIS

71,15 m²

WOHNFLÄCHE

2

ZIMMER

7,31 m²

DAVON LOGGIA,
GANZJÄHRIG NUTZBAR

DAS OBJEKT

Zwei Zimmer in Hetzendorf, 2026 renoviert.

Bad, WC und Wohnküchenraum dieser Wohnung im 2. Liftstock sind neu. Verkauft wird sie als Erstbezug nach Renovierung – direkt vom Eigentümer und provisionsfrei.

RENOVIERT 2026 Neues Bad mit Dusche	RENOVIERT 2026 Neues WC separat vom Bad	RENOVIERT 2026 Neuer Wohnküchenraum Wohnen und Kochen in einem Raum
---	---	---

Beschreibung

Die Wohnung liegt in der Karl-Kraus-Gasse 10, Stiege 1, Top 8, in einem 1976 in Ziegelbauweise errichteten Haus mit Personenaufzug. Auf 71,15 m² Wohnfläche verteilen sich der neue Wohnküchenraum, zwei Zimmer, ein Vorraum, Bad, separates WC, ein Abstellraum und eine verglaste Loggia. Dazu gehört ein großräumiges Kellerabteil.

Die Loggia ist vollständig verglast, nach außen geschlossen und wird über den Wohnküchenraum mitbeheizt – ein ganzjährig nutzbarer Teil der Wohnfläche.

Geheizt wird mit einer Gas-Etagenheizung, die Fenster sind Kunststofffenster. Im Haus stehen ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Auf einen Blick

- Renoviert 2026: Bad, WC und Wohnküchenraum neu
- 71,15 m² Wohnfläche inkl. Loggia, 2 Zimmer
- Loggia vollständig verglast, mitbeheizt, ganzjährig nutzbar
- 2. Liftstock, Personenaufzug im Haus
- Separates WC, Abstellraum, großräumiges Kellerabteil
- Nähe Schloss Hetzendorf
- Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

DATEN & KOSTEN

Eckdaten

KAUFPREIS

€ 330.000

 PRO M² WOHNFLÄCHE

€ 4.638,09

Objekt

Adresse	Karl-Kraus-Gasse 10 Stiege 1 / Top 8, 1120 Wien
Rechtsform	Wohnungseigentum
Zustand	Erstbezug nach Renovierung
Wohnfläche	71,15 m ²
davon Loggia	7,31 m ² , Wohnraum
Zimmer	2
Etage	2. Liftstock
Ausrichtung	Nordost
Baujahr	1976
Bauweise	Ziegelbauweise

Ausstattung

Bad	1, mit Dusche NEU 2026
WC	1, separat NEU 2026
Küche	Wohnküche NEU 2026
Abstellraum	1
Loggia	vollständig verglast, mitbeheizt
Kellerabteil	großräumig
Heizung	Gas-Etagenheizung
Fenster	Kunststofffenster
Aufzug	Personenaufzug
Allgemeinräume	Wasch-/Trockenraum, Fahrradraum
Energieausweis	HWB 97 kWh/m ² a, Klasse C

Monatliche Kosten

Betriebskosten	€ 219,64
Reparaturrücklage	€ 80,33
Umsatzsteuer	€ 21,96
Gesamt pro Monat	€ 321,93

Laut Vorschreibung, Stand 01/2026. Reparaturrücklage der Eigentümergemeinschaft: € 75.000 per 07.04.2025.

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer	3,5 %
Grundbucheintragung	1,1 %
Vertragserrichtung	1,5 % + USt
Vermittlungsprovision	keine

Provisionsfrei, direkt vom Eigentümer. Vertragserrichtung inkl. Treuhand durch NHP Notare, zzgl. Barauslagen.

RENOVIERT 2026

Wohnküchenraum und Loggia



WOHNKÜCHENRAUM · **NEU 2026**



WOHNKÜCHENRAUM, BLICK ZUR INNENWAND



LOGGIA, VOLLSTÄNDIG VERGLAST · **GANZJÄHRIG NUTZBARER WOHNRAUM**

INNENRÄUME

Bad, WC und Vorraum



BAD MIT DUSCHE · **NEU 2026**



DUSCHE · **NEU 2026**



SEPARATES WC · **NEU 2026**



VORRAUM

WOHNEN

Zimmer und Umgebung



ZIMMER 1



ZIMMER 2

Umgebung



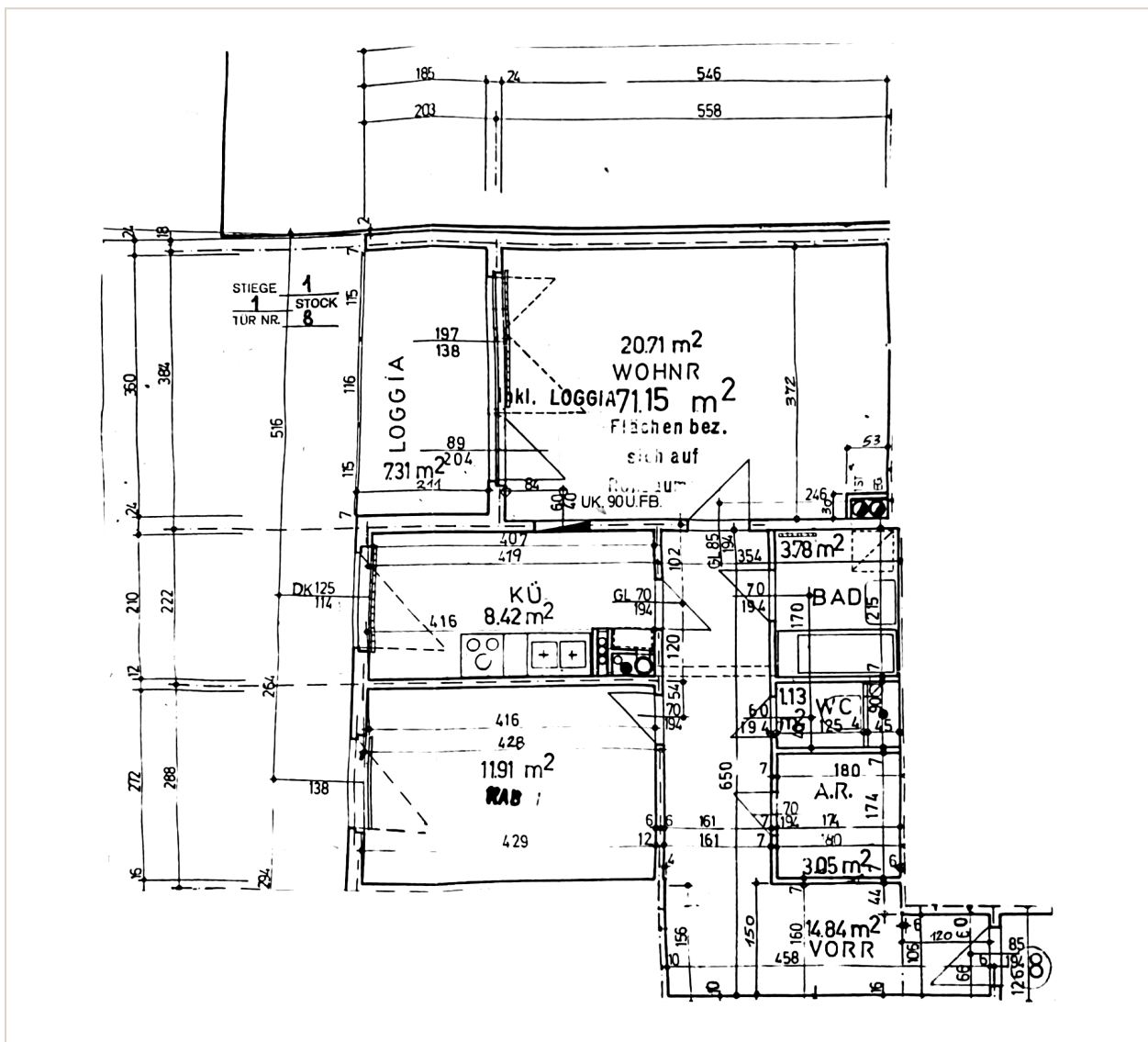
PARK MIT SPIELPLATZ IN DER UMGEBUNG



PARKWEG IN DER UMGEBUNG

GRUNDRISS

Raumaufteilung



Bestandsplan vor Renovierung – aktualisierter Grundriss folgt.

WOHNRaum

20,71 m²

ZIMMER

11,91 m²

KÜCHE

8,42 m²

VORRäum

14,84 m²

BAD

3,78 m²

WC

1,13 m²

ABSTELLRAUM

3,05 m²

LOGGIA

7,31 m²

Raumflächen laut Bestandsplan. Wohnfläche 71,15 m², davon verglaste Loggia 7,31 m² (ganzjährig nutzbarer Wohnraum).

LAGE

Hetzendorf, 1120 Wien

Die Karl-Kraus-Gasse liegt in Hetzendorf im 12. Bezirk, in der Nähe von Schloss Hetzendorf.

Was man im Alltag braucht, ist im nahen Umkreis zu finden: Supermarkt, Bäckerei, Arzt und Apotheke liegen ebenso innerhalb von rund 500 Metern wie Schule und Kindergarten.

Bus und Straßenbahn sind ebenfalls in rund 500 Metern erreichbar, ein Bahnhof in etwa 1,5 Kilometern. Zur U-Bahn und zum nächsten Autobahnanschluss sind es jeweils rund 2 Kilometer.

Entfernungen

500 m

ALLTAG & ÖFFIS

Supermarkt

Bäckerei

Arzt

Apotheke

Schule

Kindergarten

Bus

Straßenbahn

1.000 m

BESORGUNGEN

Geldautomat

Bank

Post

Polizei

1.500 m

GESUNDHEIT & BAHN

Klinik / Krankenhaus

Bahnhof

2.000 m

ANBINDUNG

U-Bahn

Autobahnanschluss

Alle Entfernungen sind gerundete Luftlinien-Angaben und können vom tatsächlichen Fußweg abweichen.

ENERGIEAUSWEIS · SEITE 1 VON 2

HWB 97 kWh/m²a · Klasse C

Ausgestellt 01.01.2022 · gültig bis 01.01.2032
BauSachverständigenBüro Starnberg & Partner

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß Önorm H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

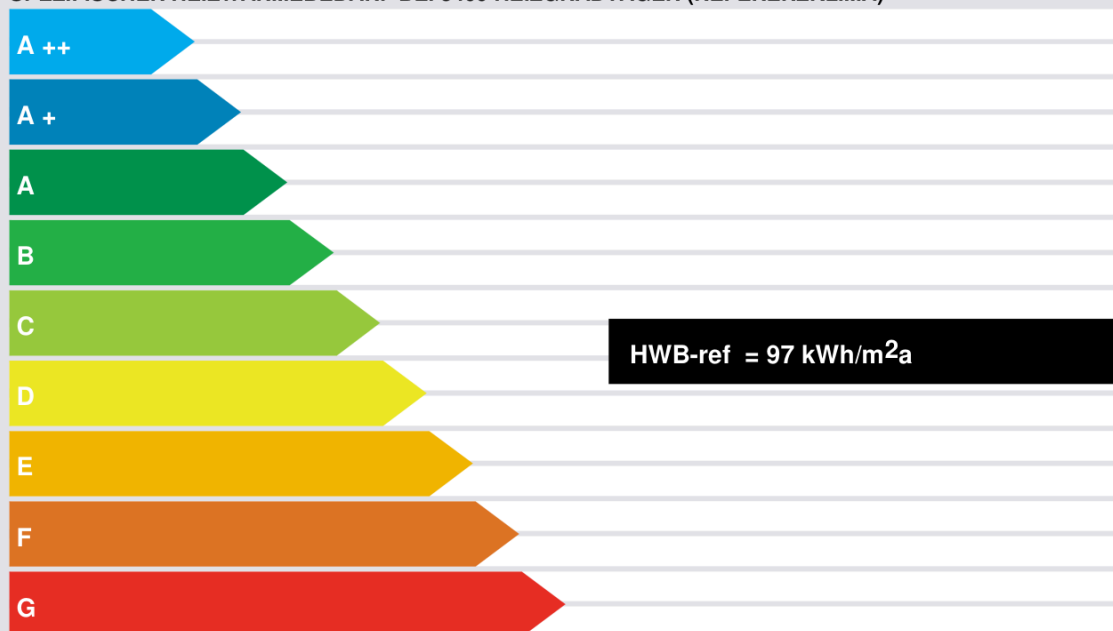
OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

ecotech
Wien

GEBÄUDE

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Erbaut	nach 1950
Gebäudezone		Katastralgemeinde	Hetzendorf
Straße	Karl-Kraus-Gasse 8 - 10	KG-Nummer	01304
PLZ/Ort	1230 Wien-Liesing	Einlagezahl	31
Eigentümer	Wohnungseigentumsgemeinschaft 1120 Wien, Karl-Kraus-Gasse 8-10, ident Rosenhügelstrasse 29,	Grundstücksnummer	50/11

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

ErstellerIn		Organisation	BauSachverständigenBüro STARNBERG & PARTNER GmbH.
ErstellerIn-Nr.		Ausstellungsdatum	01.01.2022
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	01.01.2032
Geschäftszahl	BS 3617 / BS 3330	Unterschrift	

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institutes für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
25.04.2007

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1581. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr: ECT-20140116XXA309

Seite 1 / 33

Gebäude- und Energiedaten

Energieausweis für das Gebäude
Karl-Kraus-Gasse 8–10

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß Önorm H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

ecotech
Wien

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	6.779,09 m²
beheiztes Brutto-Volumen	23.218,4 m³
charakteristische Länge (lc)	4,06 m
Kompaktheit (A/V)	0,25 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	1,27 W/m²K
LEK-Wert	63

KLIMADATEN

Klimaregion	N/SO
Seehöhe	210 m
Heizgradtage	3361 Kd
Heiztage	277 d
Norm-Außentemperatur	-12,0 °C
mittlere Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	656.898 kWh/a	96,90 kWh/m²a	645.729 kWh/a	95,25 kWh/m²a		
WWWB			86.603 kWh/a	12,78 kWh/m²a		
HTEB-RH			849.778 kWh/a	125,35 kWh/m²a		
HTEB-WW			126.994 kWh/a	18,73 kWh/m²a		
HTEB			977.568 kWh/a	144,20 kWh/m²a		
HEB			1.709.900 kWh/a	252,23 kWh/m²a		
EEB			1.709.900 kWh/a	252,23 kWh/m²a		
PEB						
CO2						

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):

Endenergiebedarf (EEB):

Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten. Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht. Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
25.04.2007

2

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1581. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr: ECT-20140116XXA309

Seite 2 / 33



PALAIS
ESTATE

KONTAKT

Besichtigung nach Vereinbarung.

Sie möchten die Wohnung sehen oder haben Fragen zum Objekt? Schreiben Sie uns – wir melden uns mit einem Terminvorschlag.

office@palaisestate.com

OBJEKT

Karl-Kraus-Gasse 10
Stiege 1 / Top 8, 1120 Wien

KAUFPREIS

€ 330.000
provisionsfrei

VERKAUF

direkt vom Eigentümer
Palais Estate



VIDEO-RUNDGANG

Rundgang durch die Wohnung · 2 Minuten

drive.google.com/file/d/1PkSZwWWb3s-3QksHhL7dj3BnG8mq6Qnc/view

Rechtshinweis. Angaben ohne Gewähr, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé dient der Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Flächenangaben laut Bestandsplan; monatliche Kosten laut Vorschreibung, Stand 01/2026.

Energieausweis. HWB 97 kWh/m²a, Klasse C, ausgestellt am 01.01.2022 vom BauSachverständigenBüro Starnberg & Partner, gültig bis 01.01.2032.

Kaufnebenkosten. Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragung 1,1 %, Vertragserrichtung inkl. treuhändiger Abwicklung 1,5 % zzgl. USt und Barauslagen. Keine Vermittlungsprovision.