

Beratung & Verkauf:  
Andreas Feiler  
T +43 664 120 32 37



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 1930  
1020 Wien

**EXKLUSIVES WOHNEN IN HISTORISCHEM GLANZ: STADTHAUS MIT INNENHOF, INDOOR POOL, SAUNA UND WEINKELLER – EINE EINZIGARTIGE OASE BEIM AUGARTEN!**

Grundfläche	679,00 m <sup>2</sup>	Baujahr	1698
Nutzfläche	779,00 m <sup>2</sup>	fGEE	2,05
Zimmer	16	HWB (kWh/qma)	157
Badezimmeranzahl	6		
Kellerfläche	59,00 m <sup>2</sup>		
Kaufpreis	3.800.000,- €		

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

### ALTES MAUTHAUS AM TABOR 2

Das zweigeschoßige denkmalgeschützte Eckhaus „Am Tabor 2“ in der Leopoldstadt ist das letzte noch erhaltene Mauthaus Wiens aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts. Das ehemalige Amtsgebäude wurde hufeisenförmig um einen Hof errichtet, der heute das Klischee eines begrünten historischen Wiener Ruhepols mit dazugehörigem Salettl in malerischer Qualität abbildet. Ebenso beeindruckend sind die dem Baujahr entsprechenden Innenbereiche. Große, hohe Räume, teilweise Gewölbedecken, partiell Stukkatur und massiv ausgeführte Wände, vermitteln die charmante Solidität eines Gebäudes mit langer Geschichte.

Nach entsprechenden Adaptierungsarbeiten ist die Nutzung als Kanzlei, Ärztezentrum oder als Bürostandort sehr gut möglich. Das Bezirksgericht Leopoldstadt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Oder Sie nutzen das Erdgeschoß gewerblich und genießen das obere Stockwerk als großzügiges Stadt-Refugium.

### **DATEN & FAKTEN**

679 m<sup>2</sup> Grundfläche

779 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

- 341 m<sup>2</sup> Nutzfläche Erdgeschoß
  - 379 m<sup>2</sup> Nutzfläche Obergeschoß
  - 59 m<sup>2</sup> Nutzfläche Kellergeschoß
- 548 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche Dachgeschoß

6 Badezimmer

4 Toiletten

3 Küchen

1 Indoor Pool

1 Sauna

1 Salettl

1 Innenhof

1 Weinkeller

Anschlüsse an Wasser, Kanal, Strom, Gas vorhanden

#### **FASSADE**

Die Fassade des Mauthauses Am Tabor 2 verfügt über acht Fensterreihen, während die Seite zum Tabor zehn Fensterreihen aufweist. Sämtliche Fenster, sowohl auf der Hof- als auch auf der Straßenseite, sind mit Steinrahmen und Fensterbänken versehen. Bei den meisten Erdgeschoßfenstern sind immer noch die originalen schmiedeeisernen Fenstergitter mit einem Rautenmuster erhalten geblieben. Die architektonische Gestaltung spiegelt die kulturelle Haltung der Barockzeit wider, die sowohl funktionalen als auch ästhetischen Aspekten Beachtung schenkte.

#### **BAUSUBSTANZ**

Vorbehaltlich einer Überprüfung durch Bausachverständige, rechtfertigt der visuelle Eindruck der Bausubstanz Investitionen in die Realisierung persönlicher Nutzungskonzepte. Selbst das beeindruckend konstruierte Gebälk des Dachstuhls wirkt grundsolide und ist zudem ein architektonisches Ereignis. Das Mauthaus ist bezugsbereit, die Fassade würde hingegen straßen- und hofseitig eine Auffrischung vertragen.

#### **RÜCKBLICK**

1698 wurde das heute denkmalgeschützte Gebäude als Mauthaus erbaut, um die Weg- und Brückenmaut einzuheben. Es befand sich damals am Rand einer ausgedehnten Wasser- und Auenlandschaft namens „Kleine Donau“, über die im selben Jahr eine neue Donaubrücke gebaut wurde.

1704 wurde der Linienwall, eine massive Befestigungsanlage, errichtet, die die Stadt zum Wasser hin abschloss.

1729 wurde das Mauthaus durch einen Brand zerstört, jedoch im Jahr 1730 wiederaufgebaut und mit einer dem heiligen Nepomuk gewidmeten Hauskapelle ausgestattet.

1879 wurde eine Statue des heiligen Johannes Nepomuk, die um 1729 angefertigt wurde, in die nahegelegene Johannes-Nepomuk-Kapelle am Tabor verlegt, wo sie heute noch zu sehen ist.

2023 ist das Mauthaus aufgrund seiner Lage ein wichtiger historischer Hinweis auf den jahrhundertlang bestehenden Brückenkopf Am Tabor.

#### **LAGE, UMGEBUNG, INFRASTRUKTUR**

Augarten: Nur wenige Schritte vom Mauthaus Am Tabor entfernt, lädt der 52,2 Hektar große Augarten mit der ältesten barocken Gartenanlage Wiens zum Spazieren, Laufen oder einfach nur Entspannen ein.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Ideal, denn die Straßenbahnlinie 2 hält direkt vor der Haustüre und bis zur U-Bahn-Station Taborstraße sind es nur 2 Stationen und nach 4 Stationen ist man am Schwedenplatz. Ein Spaziergang in die Stadt dauert ca. 20 bis 25 Minuten.

Nahversorgung: In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bäckerei und ein Supermarkt.

Nordbahnviertel: Der neue aufstrebende Stadtteil am Gelände des ehemaligen Nordbahnhofs ist wie der Augarten nur wenige Schritte vom Mauthaus Am Tabor entfernt.

**Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler gerne unter 0664-120 32 37 zur Verfügung.**

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

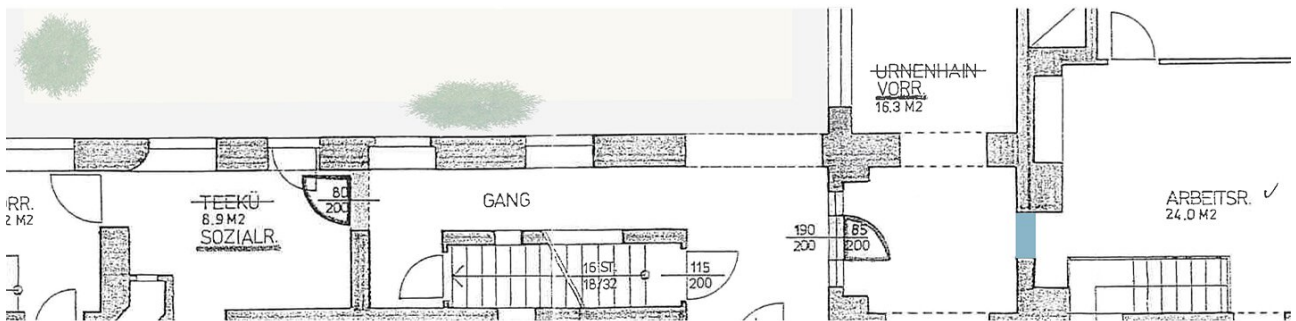
Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

GRUNDRISSE

*Altes*  
M A U T H A U S

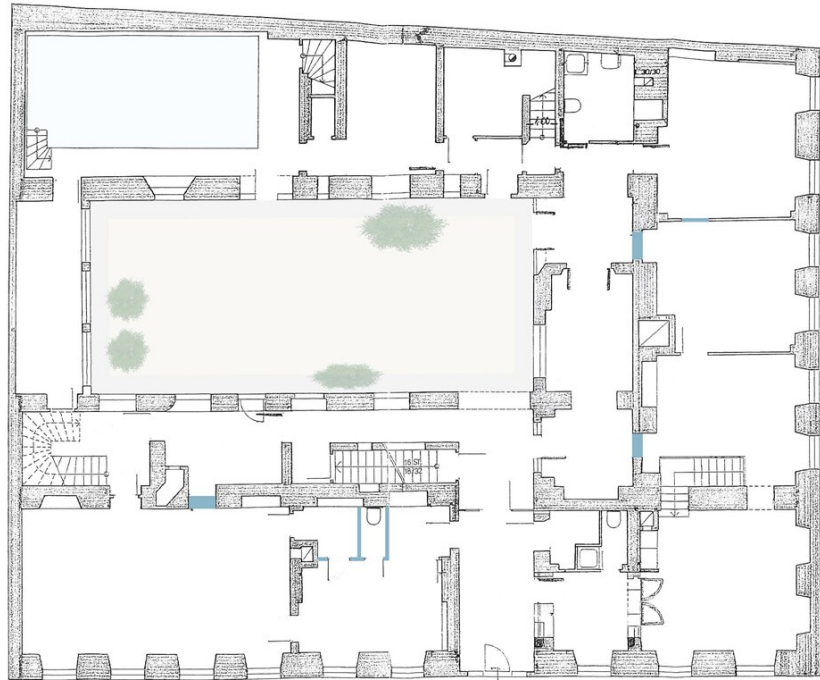


GRUNDRISSE

*Altes*  
MAUTHAUS

ERDGESCHOSS

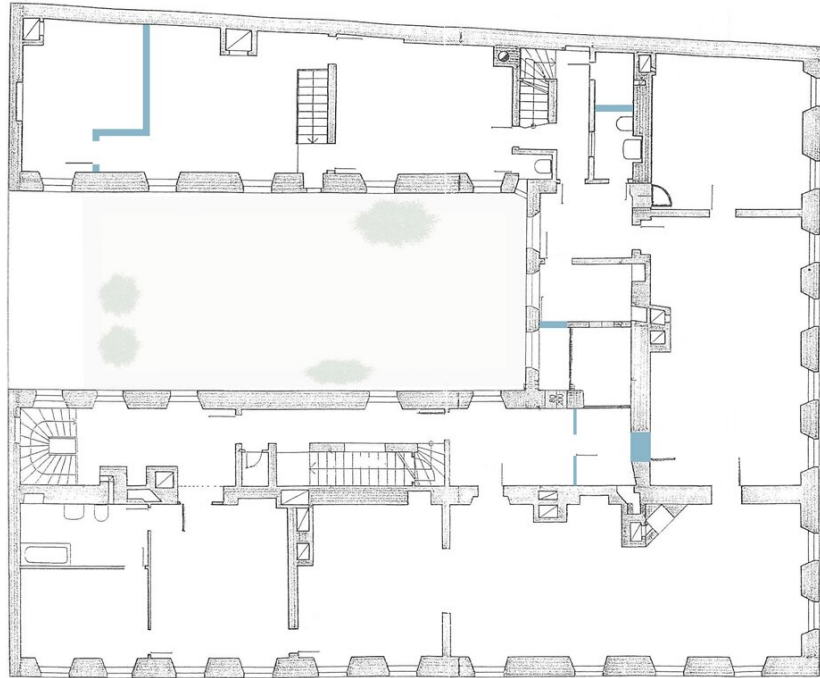
341 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche



*Altes*  
MAUTHAUS

OBERGESCHOSS

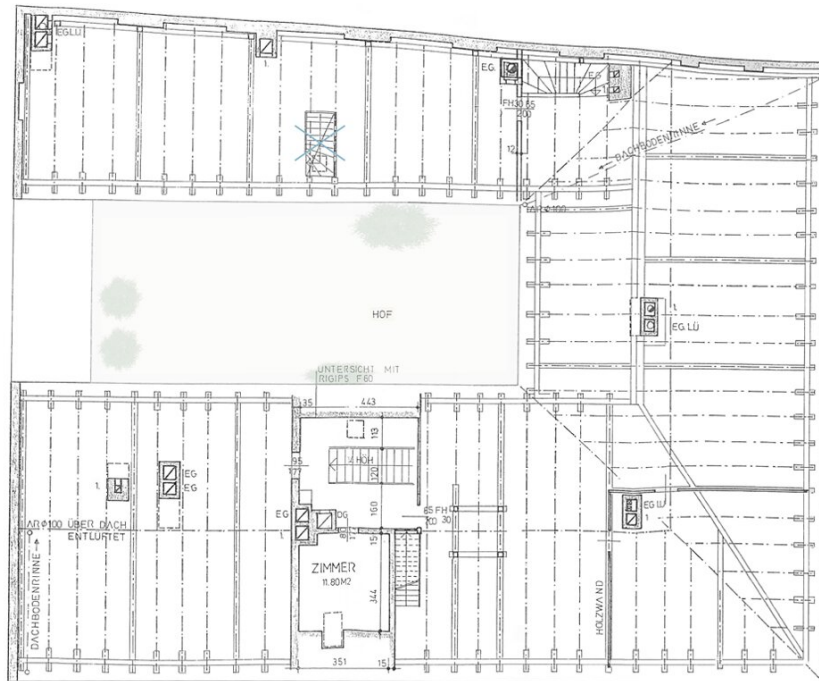
**379** m<sup>2</sup>  
Nutzfläche



*Altes*  
MAUTHAUS

DACHGESCHOSS

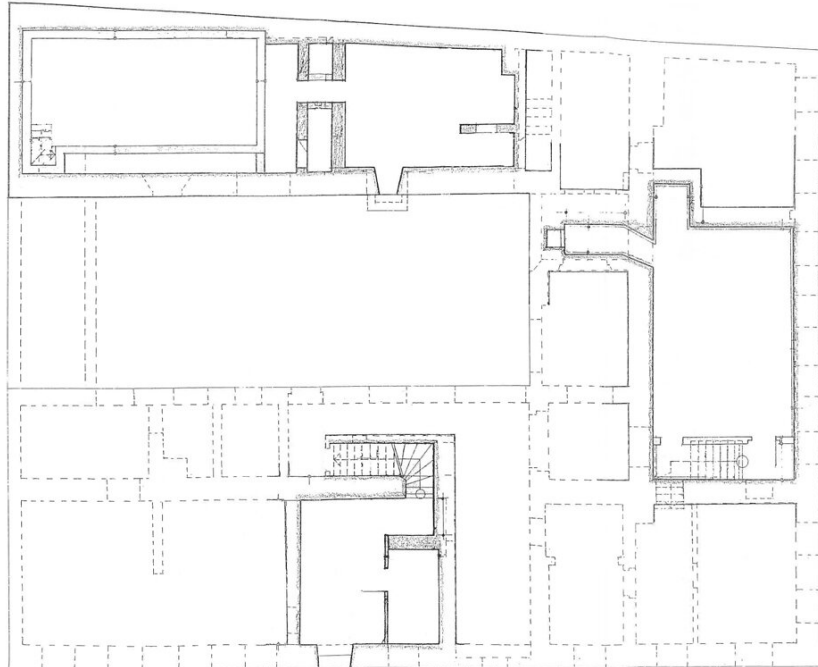
548m<sup>2</sup>  
Bruttogeschoßfläche



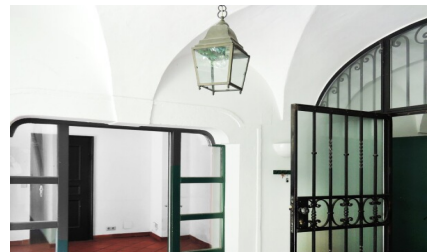
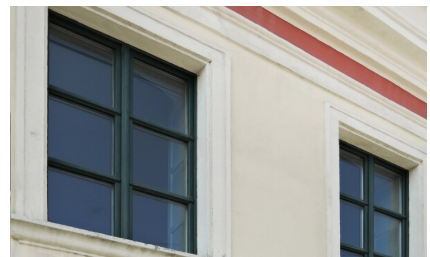
*Altes*  
MAUTHAUS

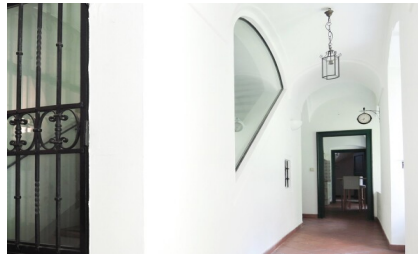
KELLERGESSCHOSS

59m<sup>2</sup>  
Nutzfläche



FOTOS

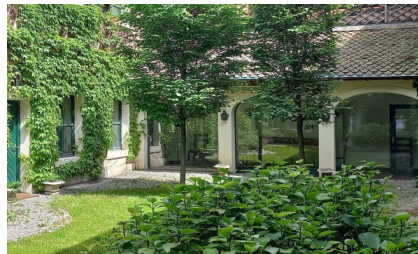




*Altes*  
MAUTHAUS



INNENHOF



*Altes*  
MAUTHAUS



INDOOR POOL



*Altes*  
MAUTHAUS



WEINKELLER



## WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.



## LINK ZUM OBJEKT

---

<https://heilig.immobilien/1930>

