

**K.u.K. KAMERA FABRIK - EIGENTUMSWOHNUNGEN
PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!**



Objektnummer: 37081

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Viktorgasse 14
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Baujahr:	1906
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,00 m²
Nutzfläche:	186,53 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,58 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.499.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kopatsch

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20A
1010 Wien

T +43 1 890 95 35
H +43 676 660 7817

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



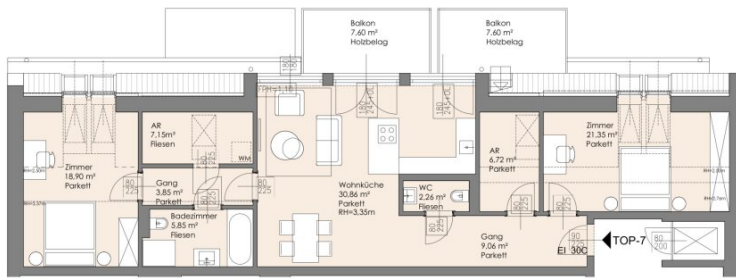








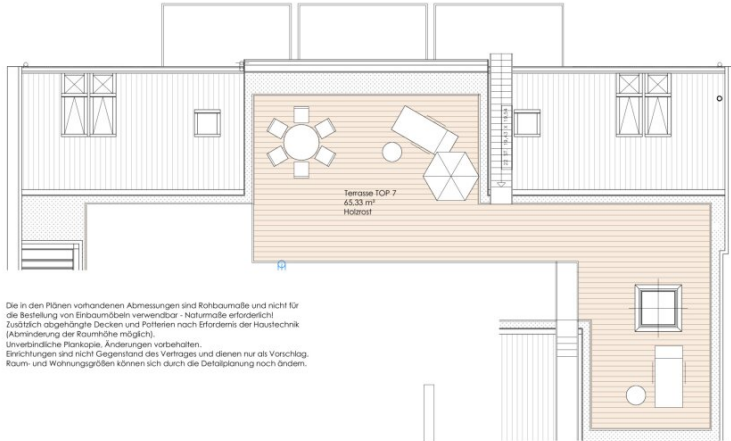




Übersicht DD



Übersicht DG 1



Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Normmaße erforderlich!
Zusätzlich abgehängte Decken und Potthaken nach Erfordernis der Haustechnik (Abminderung der Raumhöhe möglich).
Unveränderliche Planköpfe, Änderungen vorbehalten.
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung noch ändern.

TOP 7	
Abstellraum	6,72 m²
Abstellraum	7,15 m²
Gang	9,06 m²
Gang	3,85 m²
WC	2,26 m²
Badezimmer	5,85 m²
Wohnküche	30,86 m²
Zimmer	18,90 m²
Zimmer	21,35 m²
SUMME GESAMT	106,00 m²
Balkon 1	7,60 m²
Balkon 2	7,60 m²
Terrasse	65,33 m²
SUMME GESAMT	80,53 m²



BAUWERBER:



BVH:

Viktorgasse 14
1040 Wien
DG_1_TOP 7

M - 1: 100

Datum - 18.09.2023



office @ dia-architects.at

Objektbeschreibung

1040 WIEN | K.u.K. KAMERA FABRIK

In der Viktorgasse, einer ruhigen aber ebenso zentralen Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks, umgeben von zahlreichen Biedermeierhäusern und unmittelbarer **Nähe zum Belvederegarten und Theresianum**, entsteht dieses wunderbare Wohnbauprojekt.

Der Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Altbau wurde mit Fingerspitzengefühl **generalsaniert** und

das Dachgeschoss um **11 moderne Neubauwohnungen** erweitert.

Das absolute Highlight von diesem Projekt sind die **zahlreichen Dachterrassen und Balkone** von denen man einen Rundum-Wienblick bekommt, der seines Gleichen sucht.

Die Gestaltung des Altbestandes, angefangen von den edlen Eingangstoren über die Ornamentik in den Stiegenhäusern erinnert an die Geschichtsträchtigkeit dieses Wiener Wohnjuwels.

Energieeffizient und Nachhaltigkeit sind ebenso Schlüsselfaktoren, auf die bei diesem Projekt besonders Wert gelegt wurde. So finden Sie hier eines der wenigen Altbauhäuser, das bereits mit **Fernwärme** ausgestattet ist und die Wohnungen über eine besonders **effiziente Fußbodenheizung** verfügen.

Die Dachgeschosswohnungen wurden mit **Tischlerküchen der Marke EWE** samt hochwertigen **Elektrogeräten der Marken AEG und BORA** ausgestattet.

Zudem befindet sich im Keller des Hauses ein eigenes kleines **Fitnesscenter**, das von künftigen Wohnungseigentümern benützt werden kann. (Benützungsentgelt noch zu definieren)

DIE FAKTEN:

- 11 neu errichtete Dachgeschosswohnungen mit traumhaften Dachterrassen und Fernblick
- 16 generalsanierte Altbauwohnungen (davon einige mit Freiflächen)

- 13 Anlegerwohnungen
- 3 Freiparker Stellplätze im Innenhof (anmietbar)
- 7 Hebebühnenparker im Nachbarhaus (anmietbar)
- Eigenes Fitnessstudio im Haus
- Geplante Fertigstellung bis Sommer 2024

DIESE AUSSTATTUNGSMERKMALE ERWARTEN SIE:

- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Smart-Home-System
- Intelligentes Schlüssel- und Zutrittssystem
- Hochwertige EWE Einbauküche mit AEG/BORA Geräten
- elektrische Außenjalousien
- Fahrradraum
- Parteienkeller

- großzügiges, saniertes Kellerabteil
- Fahrradkeller

Besuchen Sie auch gerne unsere Projekthomepage www.kamerafabrik.at für weitere Details und eine Übersicht aller verfügbaren Wohnungen im Haus.

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Podovsovník Rechtsanwälte, Habsburgergasse 2/2, 1010 Wien** gebunden.
- Vertragserichtungshonorar: 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.
- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Provisionsfrei für den Käufer

Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne jederzeit

unter +43 676 660 78 17 oder tk@wohnbkonzept.immo zur Verfügung.

Wichtige Hinweise!

*Die Flächenangaben in den Exposés und den Verkaufsunterlagen basieren auf dem aktuellen Planstand vom 25.09.2023. Das konkrete Flächenmaß kann sich im Zuge des Projektverlaufs und der Fertigstellung noch ändern (auch maßgeblich über 5%). Abweichungen von den angegebenen Flächenmaßen haben **keine** Auswirkung auf die Kaufpreisbildung. Der Kaufpreis hängt **nicht** von den tatsächlichen Nutzflächen in Natur ab. Bitte informieren Sie sich vor Abgabe des Kaufangebotes zur Sicherheit über allfällige Änderungen oder vermessen Sie die Flächen vor Abgabe des Kaufangebotes selbst.“*

STG 2 - TOP 7

ECKDATEN:

- WNFL.: ca. 106,00 m²
- 2 Balkone mit je 7,60 m² + ca. 65,33 m² Dachterrasse
- hofseitige Ausrichtung zu grüner Parkanlage
- Dachgeschoss (entspricht dem 6. Liftstock)
- 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Einbauküche der Marke EWE
- Badezimmer mit Wanne und WC
- separates WC
- Abstellraum mit Parkett

- verfliester Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Kaufpreis: € 1.499.000,-- provisionsfrei

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m
Apotheke <125m
Klinik <550m
Krankenhaus <875m

Kinder & Schulen

Schule <125m
Kindergarten <125m
Universität <800m
Höhere Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <650m

Sonstige

Geldautomat <200m
Bank <125m
Post <475m
Polizei <650m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <225m
Straßenbahn <375m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <2.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap