

**K.u.K. KAMERAFABRIK - EIGENTUMSWOHNUNGEN
PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!**



Objektnummer: 37075

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:	84,16 m²
Nutzfläche:	155,92 m²
Gesamtfläche:	155,92 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 28,58 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.099.000,00 €

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

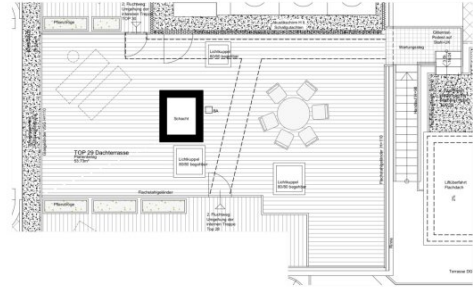












WNF TOP 29 [m²]

1. Dachgeschoß

Zimmer	12.20
VR	6.23
Bad/WC	7.05

Summe DG1:	25.48
Terrasse	2.54

2. Dachgeschoß

Zimmer	12.94
Bad	4.78
VR	1.65
WC	1.36
Wohnküche	37.95

Summe DG2:	58.68
Terrasse	15.49

Terrassengeschoß

Dachterrasse	53.73
--------------	-------

Summe GESAMT

84,16

Freiflächen	71,76
--------------------	--------------



Übersicht DG1



Übersicht DG2



Übersicht DD



1m

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
Für die Bestellung von Einbaumöbeln müssen Naturmaße genommen werden!
Örtliche Abminderung der Raumhöhe durch abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis der Haustechnik sind möglich.

DG-Ausbau, Viktorgasse 14, 1040 Wien
Maßstab 1:100 Datum 25.09.2023

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.
- Vertragserrichtungshonorar: 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.“*

TOP 29 - Dachgeschossmaisonette mit Dachterrasse

ECKDATEN:

- WNFL.: 84,16 m²
- zzgl. 71,76 m² Terrassen
- STG I, 1. Dachgeschoss
- 2 Zimmer, Wohnzimmer + 2 Schlafzimmer
- 1 Bad (1x mit Dusche, 1x mit Wanne), Waschmaschinenanschluss
- 1x separates WC
- EWE Einbauküche

Kaufpreis: € 1.099.000,--

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