

Exklusive Altbauwohnung in Favoriten: Historischer Charme trifft auf modernen Komfort!



Objektnummer: 7398/113223

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Zustand:	Projektiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,35 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 660 7542528









ABKÜRZUNGEN:

- VR ... Vorraum
- AR ... Abstellraum
- NK ... Nockamin
- LÜ ... Lüftung
- UDUK ... Zwischendecke Unterkante
- FFOK ... fertiger Fussboden Oberkante
- PH ... Parapethöhe
- NM ... Naturmaß
- FT-ÜL ... Fertigteil Überlager
- UMM ... Ummantelung mind. 3fach EI90
- AL ... Architekturlichte
- RBL ... Rohbaulichte
- RH ... Raumhöhe

AUFBAUTEN:

- | | |
|--|--|
| <p>(IW01) TRENNWAND LEICHT</p> <p>GKB (i)-Platten 1,25 cm 1,25 cm
 Metall-Ständerkonstruktion mit WD 7,50 cm
 GKB (i)-Platten 1,25 cm 1,25 cm</p> <p>GESAMT 10,0 cm</p> <p>(IW01a) TRENNWAND LEICHT</p> <p>GKB (i)-Platten 2x1,25 cm 2,50 cm
 Metall-Ständerkonstruktion mit WD 7,50 cm
 GKB (i)-Platten 2x1,25 cm 2,50 cm</p> <p>GESAMT 12,50 cm</p> <p>(IW02) TRENNWAND MASSIV</p> <p>Innenputz 1,50 cm
 Aufmauerung 15,00 cm
 Innenputz 1,50 cm</p> <p>GESAMT 18,00 cm</p> | <p>(IW03) WOHNUMGSTRENNWAND (BESTAND)</p> <p>Innenputz (BESTAND) 1,00 cm
 Vollziegelmauerwerk (BESTAND) 15,00 cm
 Innenputz (BESTAND) 1,50 cm
 C-Profil dazw. Mineralwolle 7,50 cm
 Glasfaserfestschutzplatten 2-fach 2,50 cm</p> <p>GESAMT 28,50 cm</p> <p>(IW04) WOHNUMGSTRENNWAND zu Stegenhaus</p> <p>Innenputz 1,00 cm
 Hochziegelmauerwerk 17,00 cm
 C-Profil dazw. Mineralwolle 7,50 cm
 Glasfaserfestschutzplatten 2-fach 2,50 cm</p> <p>GESAMT 28,00 cm
 U-Wert= 0,32 W/m²K, R_s=59 dB</p> <p>(D01) FUSSBODEN MASSIV</p> <p>Fliessen 1,50 cm
 Feuchtschichtung m. Hochzug n. ÖNORM 7,00 cm
 Estrich 7,00 cm
 Trittschalldämmung 3,50 cm
 Decke Bestand</p> <p>GESAMT</p> |
|--|--|

AUSFÜHRUNGSPLAN

Umbau der Wohnung Top 23 im 3. Obergeschoß
 auf der Liegenschaft
A-1100, Columbusgasse 9

PLANNHALT:		PARIE	
GRUNDRISS	1:50	(A)	(B)
DATUM:	14.06.2025	PLANNUMMER	INDEX
PL.GR.:	0,37 M²	CG9-23	1
GEZ./GEPR.:	pvt		



Objektbeschreibung

Im Herzen des 10. Bezirks, Favoriten, präsentiert sich ein liebevoll revitalisierter Altbau in der Columbusgasse. Das charmante Gebäude beherbergt **18 exklusive Altbauwohnungen**, die höchsten Wohnkomfort bieten.

Die Wohnungen zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- **Hochwertige Ausstattung:** Jede Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien ausgestattet.
- **Fischgrätparkettböden:** Die eleganten Böden verleihen den Räumen einen zeitlosen und edlen Charakter.
- **Gasetagenheizung:** Für behagliche Wärme sorgt eine effiziente Gasetagenheizung in jeder Wohnung.
- **Hohe Raumhöhe:** Die großzügigen Raumhöhen schaffen ein luftiges und offenes Wohngefühl.
- **Teilweise Außenflächen:** Einige der Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen, die zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien bieten.
- **Kellerabteil:** Zu jeder Wohnung gehört ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Wohnungsgrößen und Grundrisse:

Die 18 Wohnungen variieren in ihren Größen und bieten unterschiedliche Grundrisse, die sowohl Singles, Paare als auch Familien ansprechen. Ob kompakte 1-Zimmer-Wohnungen oder großzügige 4-Zimmer-Wohnungen – hier findet jeder sein neues Zuhause.

Umgebung:

Die Columbusgasse befindet sich in einem lebendigen und aufstrebenden Teil von Favoriten. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und erholsamen Rückzugsorten:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Diverse Supermärkte, Fachgeschäfte und das beliebte Einkaufszentrum "Columbus Center" sind in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.
- **Bildungseinrichtungen:** Zahlreiche Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar.
- **Freizeit und Erholung:** Der nahegelegene Böhmisches Prater und der Laaer Wald laden zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend:

- **U-Bahn:** Die U1-Station "Keplerplatz" ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen Teilen Wiens.
- **Straßenbahn und Bus:** Mehrere Straßenbahn- und Buslinien verkehren in der Nähe und sorgen für eine optimale Erreichbarkeit der umliegenden Bezirke und wichtiger Knotenpunkte.
- **Bahnhof:** Der Hauptbahnhof Wien ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Pendler macht.
- Die Wohnungen befinden sich in einer **lebhaften Gegend**, in der es einem an nichts fehlt. Der 10. Wiener Gemeindebezirk bietet nicht nur viele Möglichkeiten der **kulturellen Bereicherung**, sondern auch

viele **Freizeitgestaltungsmöglichkeiten** und **kulinarische Highlights!**

Zusammenfassung:

Die Altbauwohnungen in der Columbusgasse kombinieren historische Eleganz mit modernem Komfort und einer hervorragenden Lage. Hier finden Sie ein Zuhause, das durch seine hochwertige Ausstattung, die charmanten Details und die exzellente Anbindung überzeugt. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie Ihr neues Heim in einem der schönsten revitalisierten Altbauten Wiens.

Die **U1 Keplerplatz** befindet sich quasi "um die Ecke". Auch der **Hauptbahnhof** und die **Straßenbahnlinien 1, 18, O** und die **Buslinie 14A** befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

DIE GEGENSTÄNDLICHE W O H N U N G :

- 2. Stock
- 1,5 Zimmer
- Wohnnutzfläche: ca. 42,35 m²
- Balkonfläche: 7,81 m²

Kaufpreis saniert: €239.000,--

Die Wohnung befindet sich gerade in Sanierung und wird in ca. 1,5 Monaten fertiggestellt. Eine Besichtigung der Baustelle ist möglich.

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichter und Treuhänder wird Herr Mag DI Markus Petrowsky, Rainergasse 3, 1040 Wien, bestellt. Das Honorar des Treuhänders für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen

Herr **Lucas Taufer** gerne unter der Rufnummer **0660 7542528** zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap