K.u.K. KAMERAFABRIK - MODERNES WOHNEN TRIFFT AUF HISTORISCHE BAUSUBSTANZ

Objektnummer: 37747

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

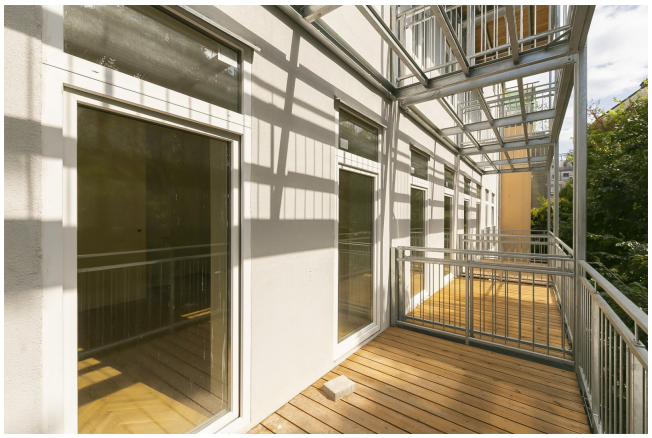
Adresse	Viktorgasse 14
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Baujahr:	1906
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	193,47 m²
Nutzfläche:	216,27 m²
Gesamtfläche:	216,27 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	D 115,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	1.699.000,00 €
Betriebskosten:	385,16 €
USt.:	38,52 €

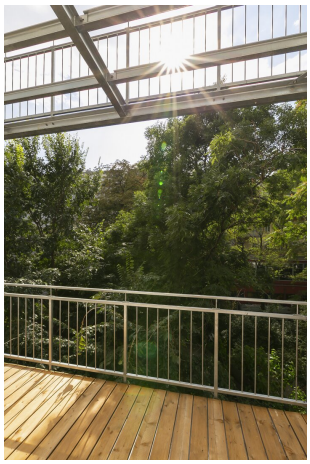
Provisionsangabe:

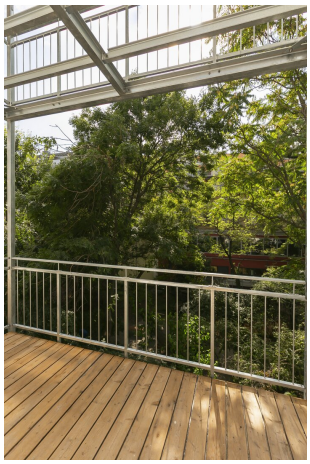
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

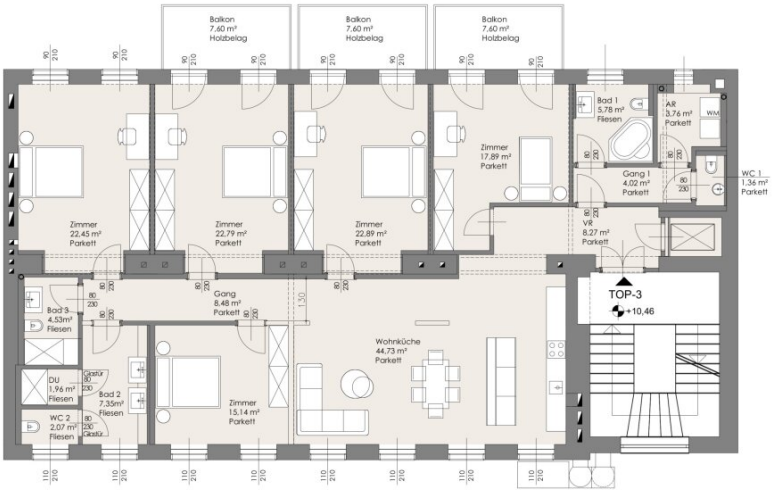
Thomas Kopatsch







14
renox



Übersicht 2OG

TOP 3		
Vorraum	8,27	m²
Gang 1	4,02	m²
Gang 2	8,48	m²
Abstellraum	3,76	m²
WC 1	1,36	m²
WC 2	2,07	m²
Dusche	1,96	m²
Badezimmer 1	5,78	m²
Badezimmer 2	7,35	m²
Badezimmer 3	4,53	m²
Zimmer	22,45	m²
Zimmer	22,79	m²
Zimmer	22,89	m²
Zimmer	17,89	m²
Zimmer	15,14	m²
Wohnküche	44,73	m²
SUMME GESAMT	**193,47**	**m²**
Balkon 1	7,60	m²
Balkon 2	7,60	m²
Balkon 3	7,60	m²
SUMME GESAMT	**22,80**	**m²**

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

0 1 2 5

BAUWERBER:

HERLANGO IMMOBILIEN GOLDMANN

M - 1: 100

Datum -19.09.2023

BVH :

Viktorgasse 14
1040 Wien
2OG_TOP 3

DIA ARCHITECTS

office @ dia-architects.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

B-LAB Ziviltechniker

BEZEICHNUNG	Viktorgasse 14/2	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Bestand Stiege 2	Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Viktorgasse 14/2	Katastralgemeinde	Wieden
PLZ/Ort	1040 Wien-Wieden	KG-Nr.	01011
Grundstücksnr.	313	Seehöhe	190 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

HWBRef: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{Ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Objektbeschreibung

1040 WIEN | K.u.K. KAMERAFABRIK

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 Flächen, die für die Nutzung als Fitnessraum, Weindegustationsraum oder Kunstatelier optional erworben werden können.

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 Hebebühenparker im Nachbarhaus (anmietbar)

DIESE AUSSTATTUNGSMERKMALE ERWARTEN SIE (im Dachgeschoss STG I):

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

ALLGEMEINFLÄCHEN

- Fahrradraum
- Parteienkeller mit großzügigen, sanierten Kellerabteilen
- Fahrradkeller
- Hobby- oder Fitnessraum

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 **Podovsovnik 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
- Provision 3% zzgl. 20% USt.

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

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.“*

Die angegebenen Betriebskosten sind vorläufige Akontowerte. Die tatsächlichen Vorschreibungsbeträge können davon noch abweichen.

STG 2 - TOP 3

ECKDATEN:

- WNFL.: ca. 193,47 m2
- insg. ca. 22,80 m2 Balkonfläche
- 3 zu einem südseitig ausgerichteten, grünen Hof orientierte Balkone
- Altbau, 2. Liftstock
- 5 Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit offener Küche
- 3 Bäder (2x mit Dusche, 1x mit Wanne)
- 4 Toiletten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Kaufpreis: € 1.699.000,--

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