

Erstbezug nach einer umfassenden Renovierung des Hauses



Objektnummer: 10991

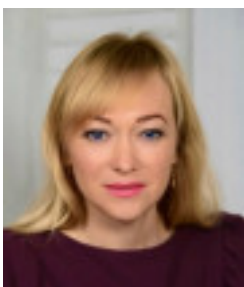
**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1933
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,65 m ²
Nutzfläche:	99,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,93
Kaufpreis:	629.500,00 €
Provisionsangabe:	

22.662,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nataliia Enzminger

Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand GmbH
Hietzinger Kai 5/7
1130 Wien





Entwurf Wohnbau Pitkagasse 4, 1210 Wien



Lageplan
1. Obergeschoss

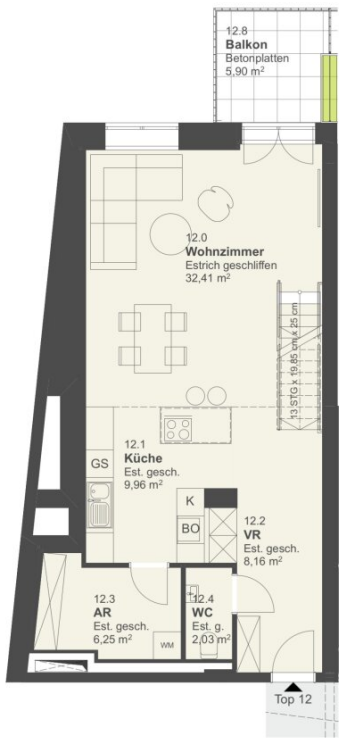
Top 12

Flächen

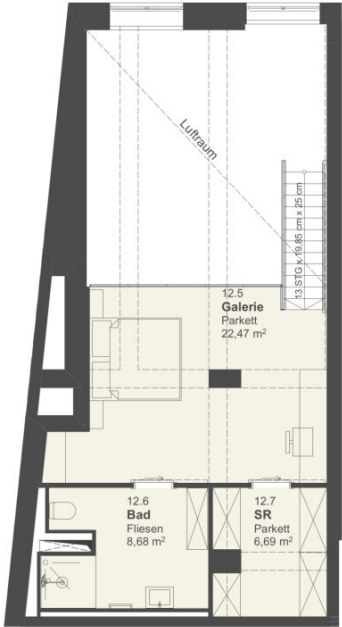
NGF: Wohnebene	ca.	58,81 m ²
NGF: Galerie	ca.	37,84 m ²
NGF Summe:	ca.	96,65 m ²
Balkon:	ca.	5,90 m ²

1. Obergeschoss

Symbolhafte Darstellung



1. Obergeschoss



Galerie

werkhof Architekten	Entwurf Wohnbau
Werkhof Architekten ZT GmbH 1060 Wien, Linke Wienzeile 178/2/100 office@werkhof.at +43 1 8905665 www.werkhofarchitekten.at	Projekt: Pitkagasse 4, 1210 Wien
	Top 12 M 1:100
	GEZ.: TK,DS,OM,LS,ÖM 11.03.21

Objektbeschreibung

In zentraler Ruhelage des 21. Bezirks entstehen im Zuge der Sanierung eines spannenden Architekturdenkmals besonders lebenswerte Loft-Wohnungen mit enormen Raumhöhen, offenen Galerieflächen und sehr viel Licht.

Das denkmalgeschützte Gebäude in der Pitkagasse 4 wurde 1931-1933 von Eugen Kastner und Fritz Waage im sogenannten „Internationalen Stil“ erbaut. Für Bewohner, die das Besondere suchen, wird das ehemalige "Dorotheum Floridsdorf" als Wohnhaus wieder zum Leben erweckt.

Zahlen und Fakten

- Heizung mittels Fernwärme – Fußboden-/Wandheizung
- Gäste-WC in jeder Wohnung
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Optionale Storage-Einheiten im Stockwerk
- Innenliegende Stoffrollos an den Fenstern
- Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum
- Kinderspiel & Gemeinschaftsraum
- Gegensprechanlage

Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 96,95 m²
- Wohn- und Essbereich und Galerie mit Schlafbereich

- Balkon: ca. 5,90 m²
- Süd/West
- 1. + 2. Obergeschoss (Galerie)
- Raumhöhe: Bis zu ca. 4,90

Lage:

Das Gebäude liegt nur wenige Schritte vom Floridsdorfer Markt entfernt, wo sämtliche Güter des täglichen Bedarfs angeboten werden, Freitag und Samstag sogar frisch vom Bauernhof. Das Zentrum von Floridsdorf mit allen Ämtern, Dienstleistern und Geschäften liegt praktisch um die Ecke. Nur einen kurzen Fußweg entfernt ist auch der Bahnhof Floridsdorf mit vielen Bahn?, Bus? und U?Bahnverbindungen. Das Stadtzentrum oder der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 Minuten schnell und bequem erreichbar. Auch zum Flughafen sind auf Grund der Direktverbindung nur 35 Minuten Fahrzeit einzuplanen.

Geplante Fertigstellung: Q3/2025

Anleger Kaufpreis exkl. Ust: € 629.500,-

Eigennutzer Kaufpreis inkl. USt: € 698.000,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap