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

Objektnummer: 37790

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

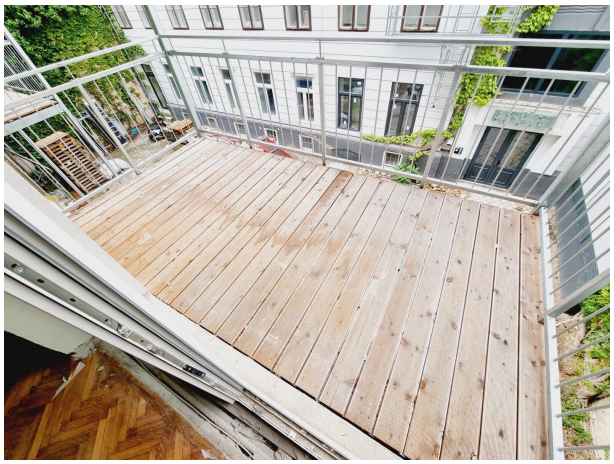
Adresse	Viktorgasse 14
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Baujahr:	1906
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,19 m²
Nutzfläche:	138,99 m²
Gesamtfläche:	138,99 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	920.000,00 €
Betriebskosten:	246,64 €
USt.:	24,66 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

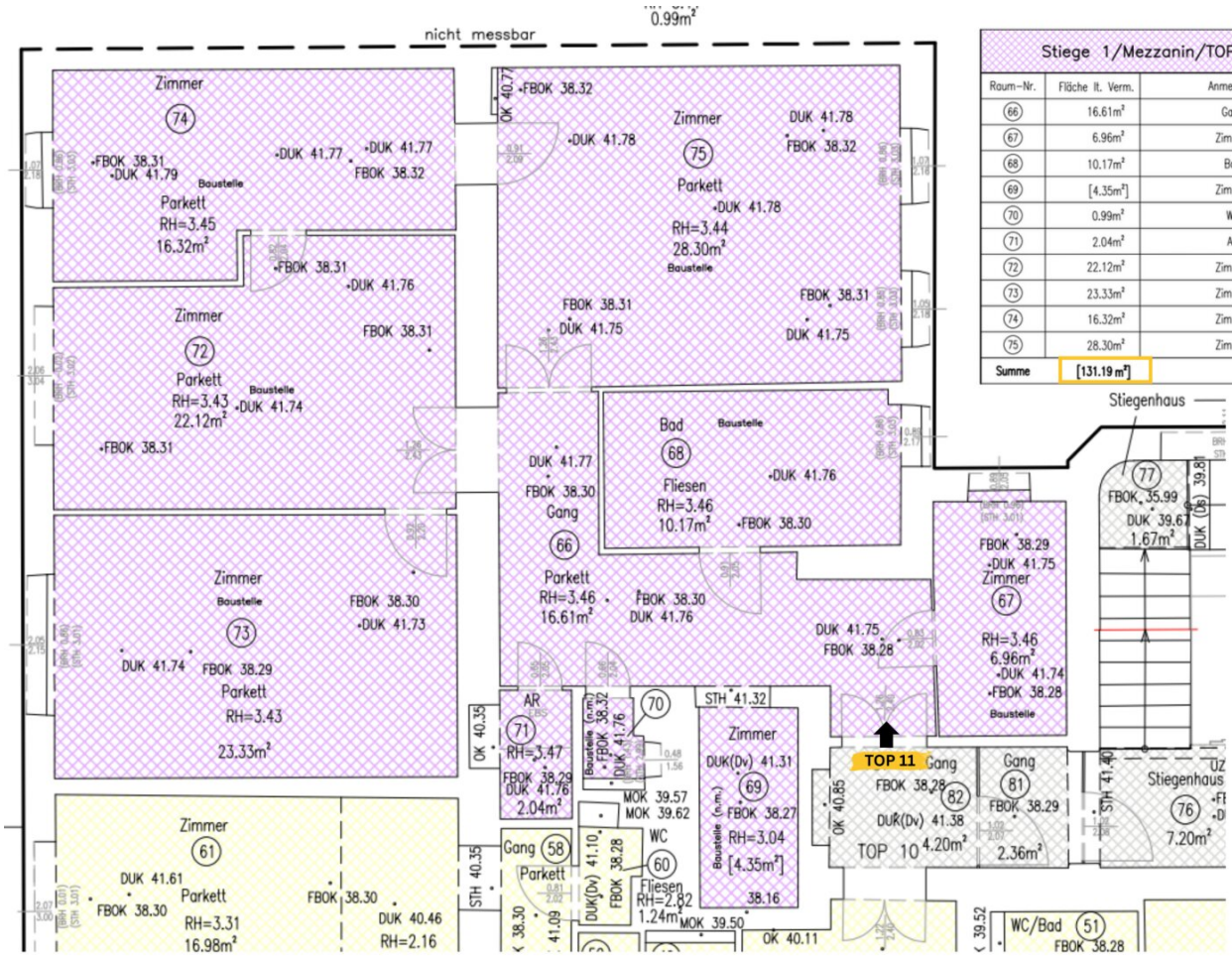
Ihr Ansprechpartner

André Kostadinov



14
renex

STOP
STOP



Stiege 1/Mezzanin/TOP 11

Raum-Nr.	Fläche lt. Verm.	Anmerkung
66	16.61m²	Gang
67	6.96m²	Zimmer
68	10.17m²	Bad
69	[4.35m²]	Zimmer
70	0.99m²	WC
71	2.04m²	AR
72	22.12m²	Zimmer
73	23.33m²	Zimmer
74	16.32m²	Zimmer
75	28.30m²	Zimmer
Summe	**[131.19 m²]**	

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 1 - TOP 11

6 Zimmer voller Charme, Raum und Möglichkeiten inkl. Balkon!

Bei Top 11 handelt es sich um eine beeindruckende Altbauwohnung mit großem Potenzial. Auf ca. 131 m² erwarten Sie großzügige Räume, elegante Stuckdecken und klassische Flügeltüren (teilweise noch fertigzustellen). Die Wohnung wurde 2008 technisch saniert – Fernwärmeanschluss, neue Elektrik und Fenster sind bereits vorhanden. Die Fertigstellung von Böden, Bad, WC, Küche sowie Teilen der Oberflächen eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihr individuelles Wohnkonzept umzusetzen.

Ein besonderes Highlight: Aufgrund des noch ausstehenden Ausbaus wird die Wohnung deutlich günstiger pro Quadratmeter angeboten als vergleichbare Einheiten im Haus – ein ideales Angebot für Eigennutzer mit Gestaltungslust oder Investoren mit einem guten Netzwerk. Wer die Fertigstellung effizient organisiert, sichert sich eine außergewöhnlich große und stilvolle Wohnung zum Top-Preis. Der ca. 7,8 m² große Balkon rundet das Angebot ab.

Highlights und Eckdaten im Überblick:

- Ca. 131,19 m² Wohnfläche mit 6 Zimmern + Balkon mit ca. 7,8 m²
- Klassischer Altbau mit Stuckdecken & Flügeltüren
- Fernwärmeanschluss
- Deutlich günstigerer Preis pro m² im Vergleich zu anderen Einheiten im Haus
- Ideal für Eigennutzer oder Investoren mit effizienter Sanierungsplanung
- Großzügige, stilvolle Wohnung mit hohem Entwicklungspotential
- Großzügiges Bad und separates WC sowie Abstellraum

Fertigstellung noch offen:

- Bodenbelege (z. B. Parkett schleifen und punktuell ergänzen)
- Bad und WC

- Küche
- Heizungselemente
- Lampen und Beleuchtungskörper
- Tischlermäßige Bearbeitung und Restaurierung der Flügeltüren
- Wandoberflächen stellenweise
- Anschlussdetails zwischen Fußboden und Balkontür
- Teilweise Fugen
- Schalter und Steckdosen
- Komplettierungsarbeiten

Kaufpreis: € 920.000,--

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr André Kostandinov gerne jederzeit

unter +43 690 10177725 oder ako@wohnkonzept.immo zur Verfügung.

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