

**Altbaujuwel am Donaukanal | 4 Zimmer | 1020 Wien |  
Erstbezug nach Generalsanierung**



**Objektnummer: 1945/2078**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                        |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 130,14 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 92,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 4,13               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.690.000,00 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 276,00 €                    |
| <b>USt.:</b>                         | 27,60 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



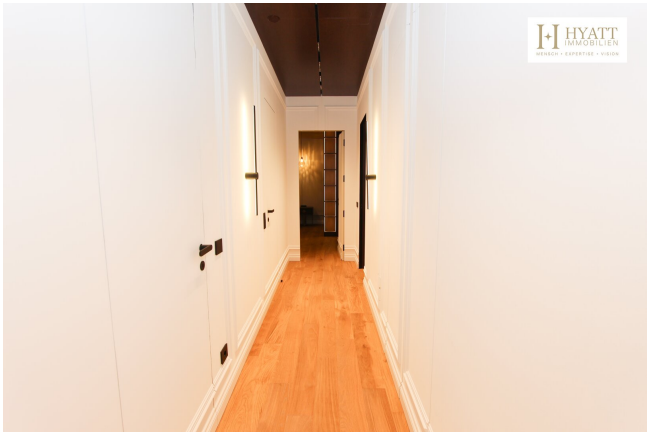
**Sia Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1180 Wien

















# AUSFÜHRUNGSPLAN

## GRUNDRISS SITUATIONSPLAN

M 1:100



GRUNDMITEIGENTÜMER

Magistrat der Stadt Wien - HA 3T - Gebietsgruppe Ost  
1200 Wien, Drosdner Str. 82  
BEHÖRDE

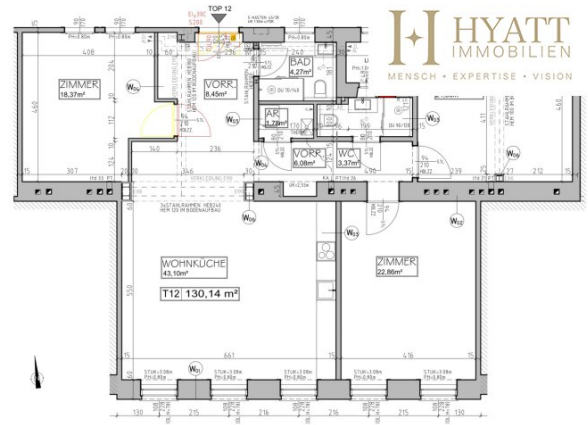
Plannummer

gez.: PR

Datum

BAUFÜHRER

01.10.2025



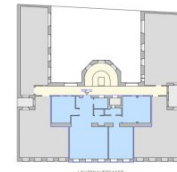
### AUFBAUTEN WANDAUFBAUTEN

- W01** AUSSENWAND  
- Bestandswand  
30/45/60 cm  
AUSSENPUTZ  
ZIEGELMAUERWERK  
INNENPUTZ
- W02** INNENWAND tragend  
- Bestandswand  
60 cm  
INNENPUTZ  
ZIEGELMAUERWERK  
INNENPUTZ
- W03** INNENWAND nicht tragend  
- Bestandswand  
15,0 cm  
INNENPUTZ  
ZIEGELMAUERWERK  
INNENPUTZ
- W04** TRENNWAND INNERHALB EINES NÜTZERS  
- LEICHTBAU D=10,0cm  
1,25 cm  
SPACETEILUNG  
GK-PLATTE 1 x 1,25cm  
SAT 5,0 cm WD  
1,25 cm  
SPACETEILUNG
- W05** VORSATZSCHALE  
- LEICHTBAU  
7/10/15,0 cm  
EINFACH STÄNDERWANDKONSTR.  
MIT 8,0/12,0/10,0 cm WD  
1,25 cm  
GK-PLATTE 1 x 1,25cm  
SPACETEILUNG
- W06** VERKLEIDUNG STAHLKONSTRUKTION E190  
- LEICHTBAU  
4,5 cm  
PROFILPLATTEN  
SPACETEILUNG

GK-PLATTEN IN FEUCHTRAUMEN IMPRÄGNIERT.  
WC UND BADER MECHANISCH ENTLÜFTET.

### BODENAUFBAUTEN

- B01** WOHNUNG  
- WOHNUNG  
R<sub>wa</sub> = 67 dB  
U<sub>tr</sub> = 0,27 W/m²K  
FUSSBODENHEIZUNG  
BODENBELAG  
ZEILENSTREICH schwimmend  
PAS, FOLIE  
POLYSTYROL EPS-T  
TRENNICHTIG  
HOLZDECKE BESTAND
- B02** NASSBEREICH  
- WOHNUNG  
R<sub>wa</sub> = 67 dB  
U<sub>tr</sub> = 0,27 W/m²K  
FUSSBODENHEIZUNG  
PLATTENBELAG IN KLEBEMÖRTEL  
REAKTIONSHANDBEDICHTUNG  
ZEILENSTREICH schwimmend  
PAS, FOLIE  
POLYSTYROL EPS-T  
TRENNICHTIG  
HOLZDECKE BESTAND



### LEGENDE:

- NEU
- ABBRUCH
- BESTAND
- MAUERWERK

KEIN MASSSTAB



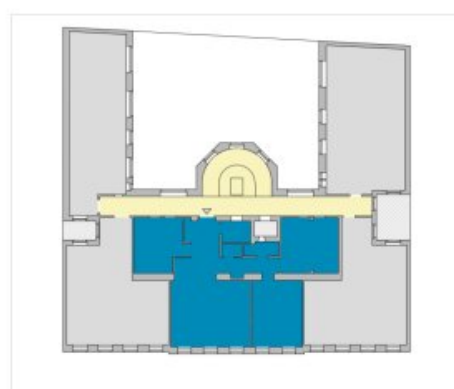
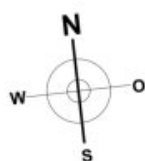
4 Zimmer mit 130,14 m<sup>2</sup>

**HYATT**  
IMMOBILIEN

MENSCH • EXPERTISE • VISION

25

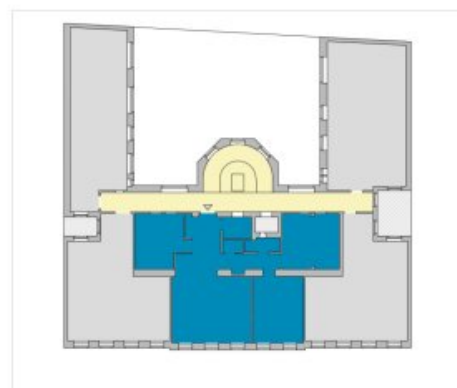
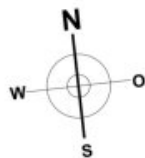
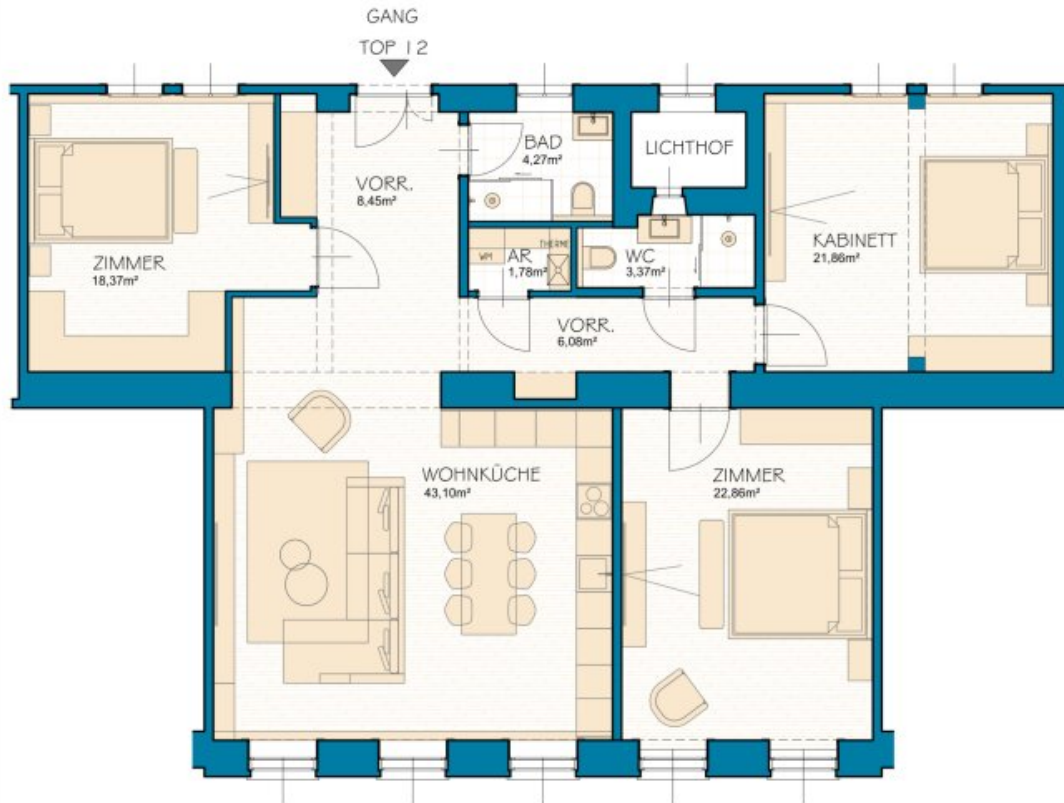
00



FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

KEIN MASSTAB

4 Zimmer mit 130,14 m<sup>2</sup>



FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

KEIN MASSTAB

## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Morgens weckt Sie die Sonne, die durch die großen, südseitigen Fenster strahlt. Sie öffnen die Flügeltüren, atmen die Ruhe ein und blicken auf den Donaukanal. Ein Stück Wiener Altbaugeschichte – komplett neu zum Leben erweckt – wartet hier auf seinen ersten Bewohner.

Diese Wohnung ist kein Standard. Sie ist ein **Lebenstraum**. Ein Altbaujuwel von ca. 130 m², frisch generalsaniert im Jahr 2025, mit Liebe zum Detail hochwertig eingerichtet und sofort bezugsfertig.

### Warum diese Wohnung alles verändert

- 4 großzügige, zentral begehbare Zimmer – **perfekt für Familien oder Paare**
- davon **3 stilvolle Schlafzimmer**
- lichtdurchflutet durch südseitige Ausrichtung
- 2 luxuriöse Bäder + 2 separate WCs
- sehr hochwertig eingerichtet, geschmackvoll möbliert – sofort einziehen, sofort genießen
- absolute Ruhelage mit **freiem Blick auf den Donaukanal**
- Keller & Abstellraum inklusive

Hier verbinden sich Wiener Altbaucharme und moderne Eleganz zu einem Zuhause, das man selten am Markt findet.

Das ist mehr als eine Wohnung.

Das ist ein **Gefühl von Ankommen. Von Freiheit. Von Wien in seiner schönsten Form.**



Solche Wohnungen erscheinen nur selten am Markt – und wenn, dann sind sie schnell vergeben. Wer hier einzieht, lebt nicht einfach in einer Wohnung, sondern in einem Traum.

**? Jetzt besichtigen und verlieben – bevor es jemand anderes tut.**

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap