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



Objektnummer: 1945/2078

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

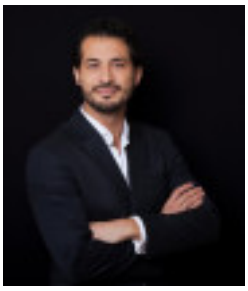
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,14 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 92,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,13
Kaufpreis:	1.550.000,00 €
Betriebskosten:	276,00 €
USt.:	27,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien







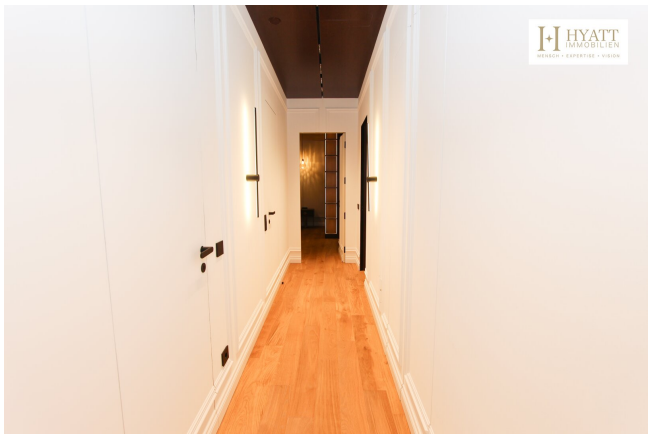






















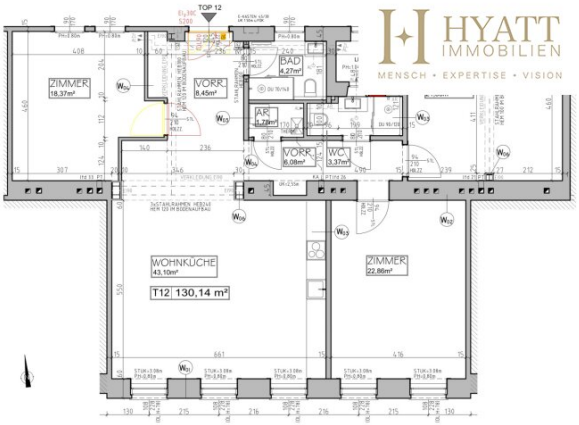


AUSFÜHRUNGSPLAN

GRUNDRISS
SITUATIONSPLAN

M 1:100





HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

AUFBAUTEN
WANDAUFBAUTEN

W_{01} AUSSENWAND - Bestandswand

30 /45 /60 cm	AUSSENPUTZ ZIEGELMAUERWERK INNENPUTZ

W_{02} INNENWAND tragend - Bestandswand

60 cm	INNENPUTZ ZIEGELMAUERWERK INNENPUTZ

W_{03} INNENWAND nicht tragend - Bestandswand

15,0 cm	INNENPUTZ ZIEGELMAUERWERK INNENPUTZ

W_{04} TRENNWAND INNERHALB EINES NUTZERS - LEICHTBAU D=10,0cm

Rw = 48 dB
Uw = 0,99 W/m²K

1,25 cm	SPACHTELUNG GK-PLATTE 1 x 1,25cm
7,5 cm	EINFACH STÄNDERWANDKONSTR. MIT 5,0 cm WD
1,25 cm	GK-PLATTE 1 x 1,25cm SPACHTELUNG

W_{05} VORSATZSCHALE - LEICHTBAU

7/10/15,0 cm	EINFACH STÄNDERWANDKONSTR. MIT 5,0 / 7,0 / 10,0 cm WD
1,25 cm	GK-PLATTE 1 x 1,25cm SPACHTELUNG

W_{06} VERKLEIDUNG STAHLKONSTRUKTION EI90 - LEICHTBAU

4,5 cm	PROMATPLATTEN SPACHTELUNG

GK-PLATTEN IN FEUCHTRÄUMEN IMPRÄGNIERT.
WC UND BÄDER MECHANISCH ENTLÜFTET.

BODENAUFBAUTEN

B_{01} WOHNUNG WOHNUNG — FUSSBODENHEIZUNG

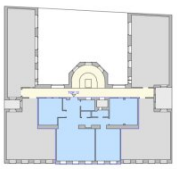
Rw = 67 dB
Uw = 0,27 W/m²K

1,5 cm	BODENBELAG
5,0 cm	ZEMENTESTRICH, schwimmend
	PAE- FOLIE
3,0 cm	POLYSTYROL EPS-T
	TRENNSCHICHT
	BESCHÜTTUNG
	HOLZDECKE BESTAND

B_{02} NASSBEREICH WOHNUNG — FUSSBODENHEIZUNG

Rw = 67 dB
Uw = 0,27 W/m²K

1,5 cm	PLATTENBELAG IN KLEBEMÖRTEL
	REAKTIONSHARZABDICHTUNG
6,0 cm	ZEMENTESTRICH, schwimmend
	PAE- FOLIE
3,0 cm	POLYSTYROL EPS-T
	TRENNSCHICHT
	BESCHÜTTUNG
	HOLZDECKE BESTAND



LEGENDE:

- NEU
- ABBRUCH
- BESTAND
- MAUERWERK

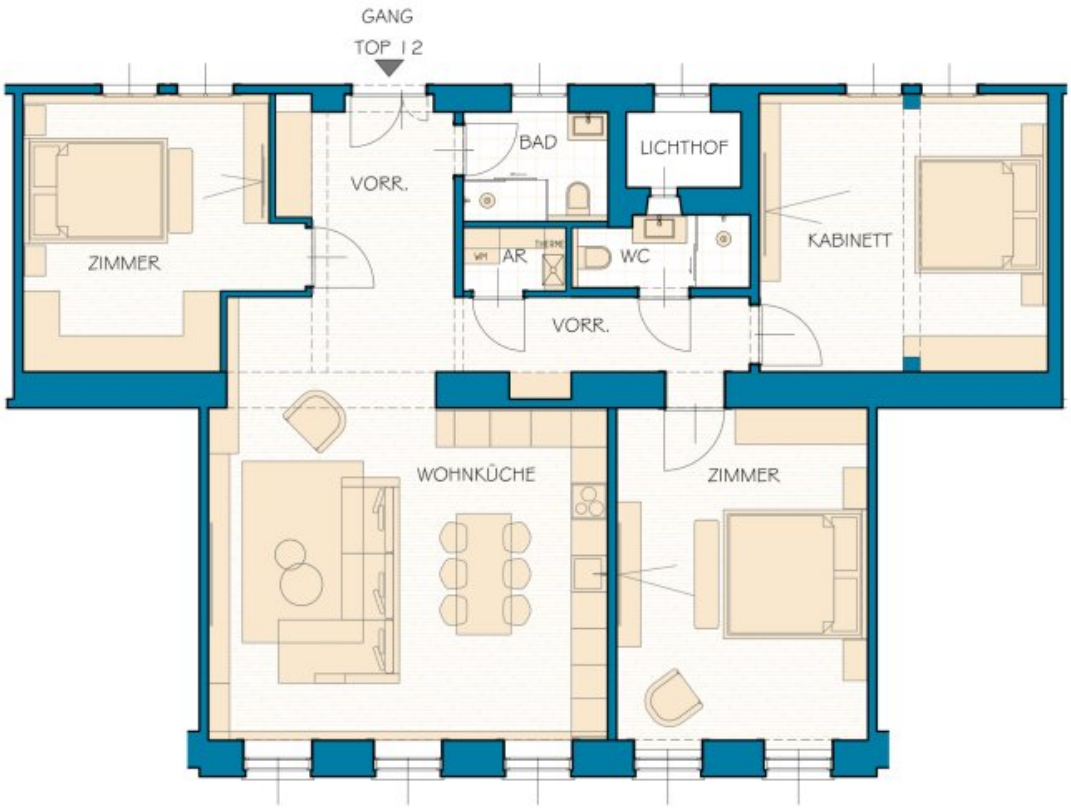
KEIN MASSTAB

GRUNDMITEIGENTÜMER	Magistrat der Stadt Wien - MA 37 - Gebietsgruppe Ost 1200 Wien, Dresdner Str. 82 BEHÖRDE
BAUFÜHRER	Plannummer gez.: PR Datum: 01.10.2025

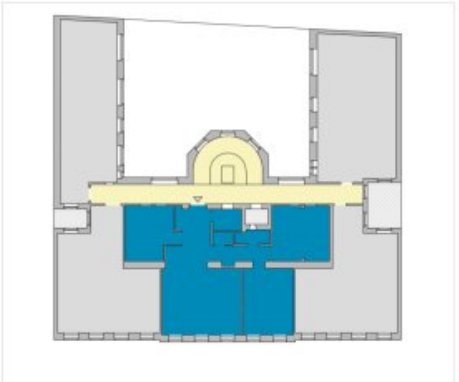
HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

25
00

4 Zimmer mit 130,14 m²



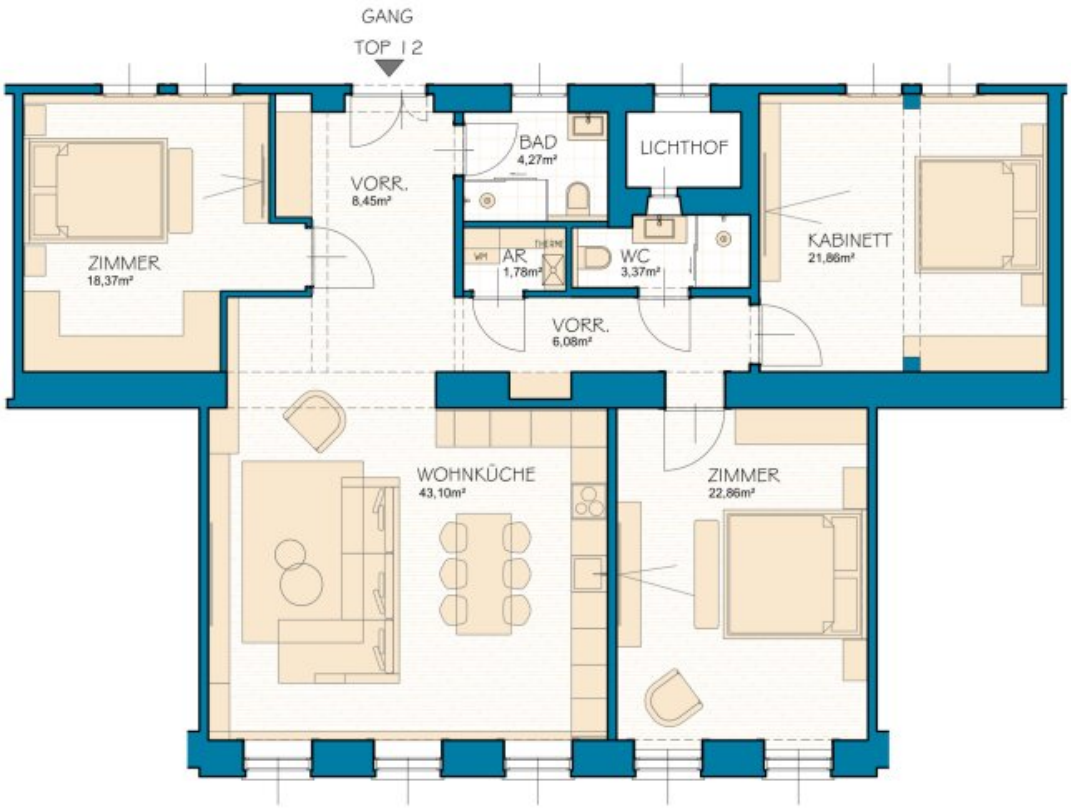




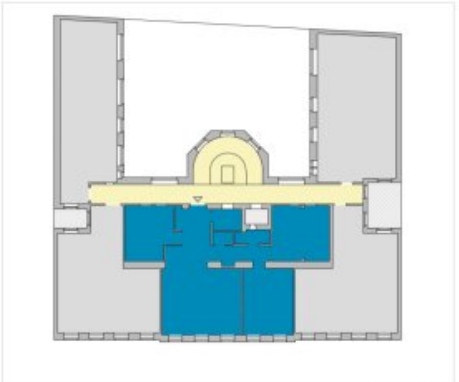
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

KEIN MASSTAB

4 Zimmer mit 130,14 m²







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