

**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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 92,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,13
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Betriebskosten:	276,00 €
USt.:	27,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



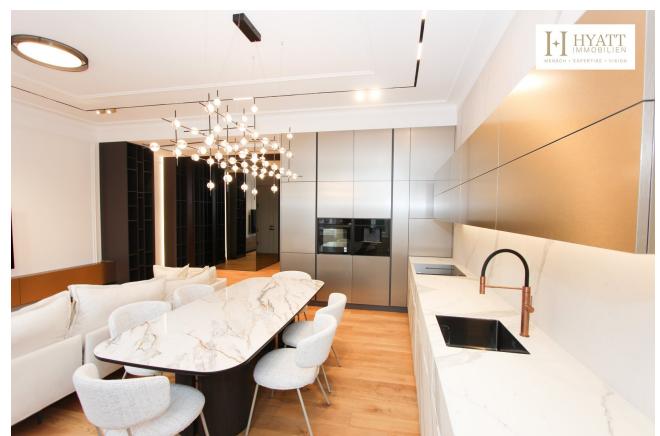
Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

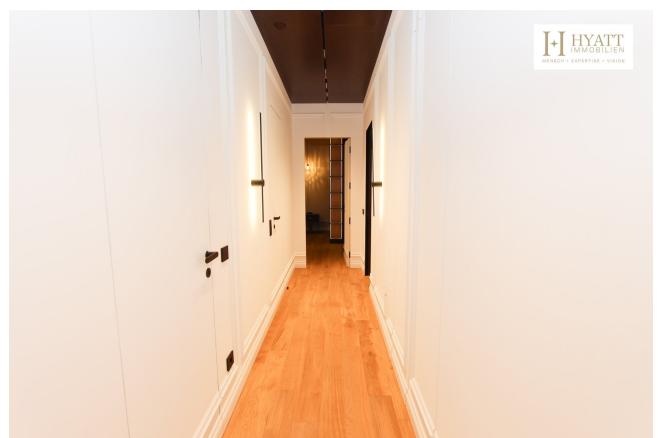
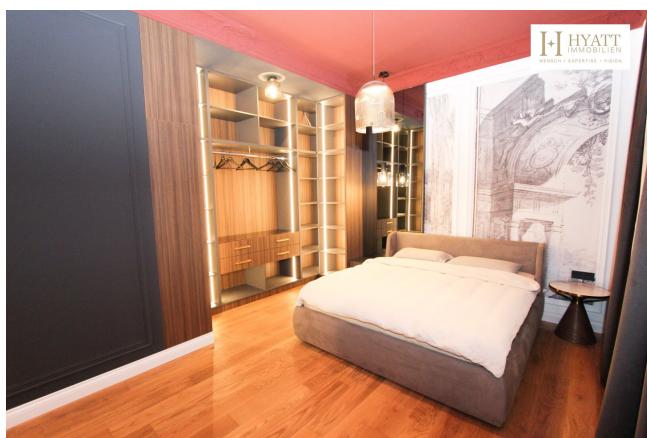
I+H HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

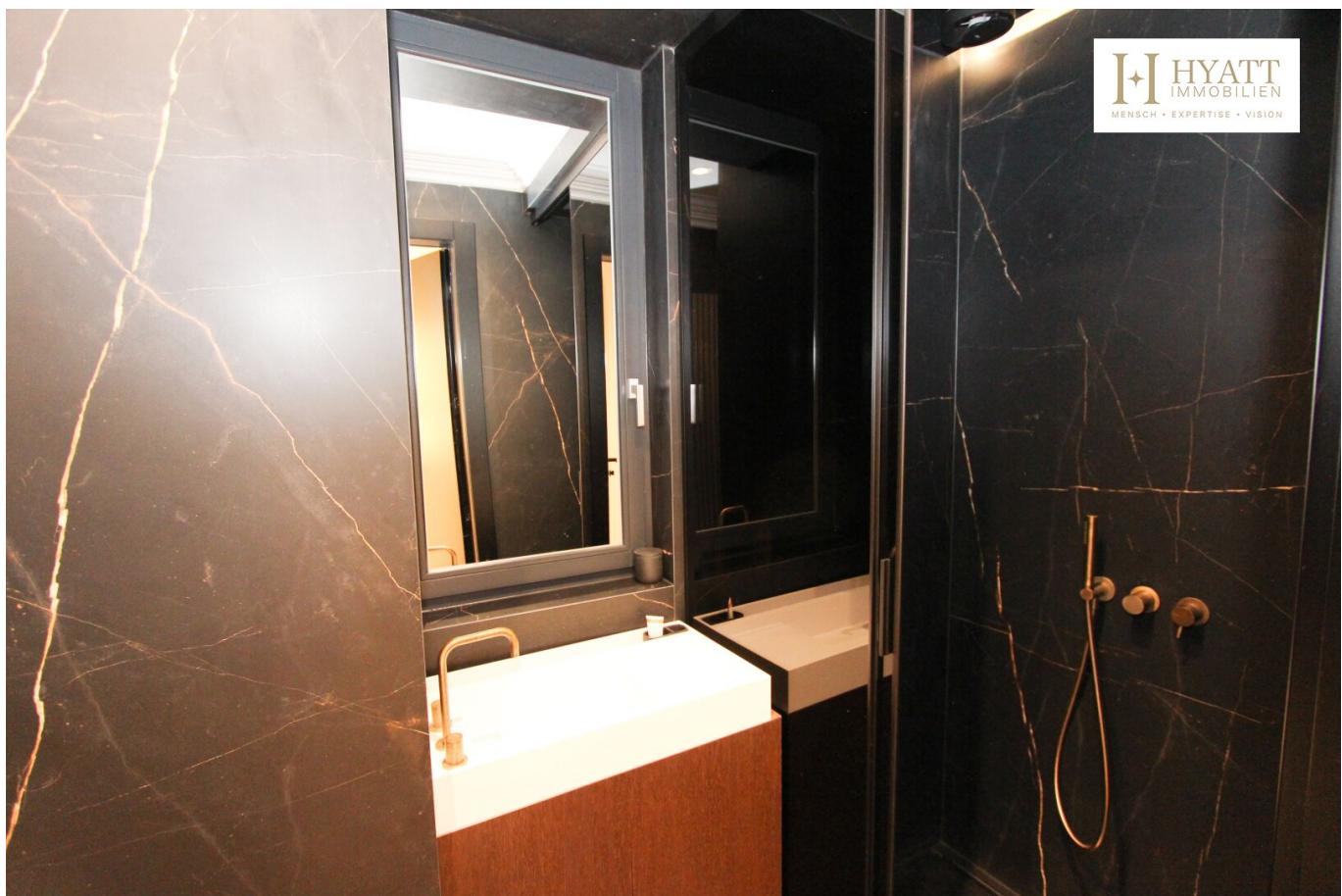


I+H HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



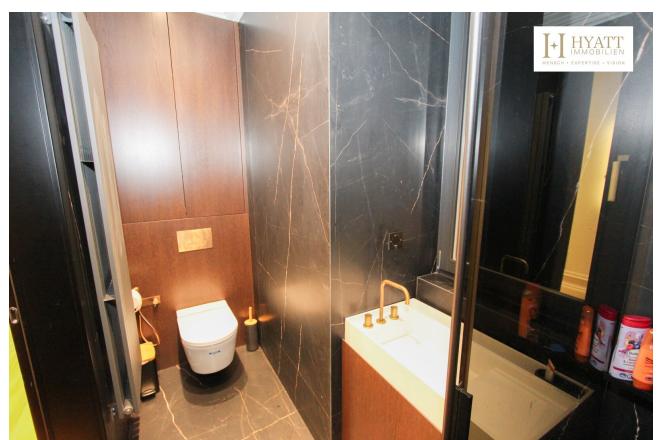
H HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION







I+H HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



I+H HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

AUSFÜHRUNGSPLAN

GRUNDRISS
SITUATIONSPLAN

M 1:100



HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH · EXPERTISE · VISION



GRUNDMITEIGENTÜMER	Magistrat der Stadt Wien - MA 37 - Gebietsgruppe Ost 1209 Wien, Dresdner Str. 82
BEHÖRDE	Plannummer
BAUFÜHRER	9027 PR Datum 01.10.2025

AUFBAUTEN
WANDAUFBAUTEN

- W01 - AUSSENWAND
Bestandwand
AUßENPUTZ
30-40 mm
ZIEGELMAULWERK
PINNPUTZ
- W02 - INNERWAND tragend
Bestandwand
INNENPUTZ
60 mm
ZIEGELMAULWERK
INNENPUTZ
- W03 - INNERWAND nicht tragend
Bestandwand
INNENPUTZ
15,0 cm
ZIEGELMAULWERK
INNENPUTZ
- W04 - TRENNWAND INNENHALB EINES NUTZERS
LEICHTBAU D=10,0 cm
SPACHTELEUPEL 1 x 1,25cm
GK-PLATTE 1 x 1,25cm
EINFACH STÄNDERWANDKONSTR.
MIT 5,0 cm WD
GK-PLATTE 1 x 1,25cm
SPACHTELEUPEL
- W05 - ZUGHALE
LEICHTBAU
7/10/15,0 cm
EINFACH STÄNDERWANDKONSTR.
MIT 5,0 / 7,0 / 10,0 cm WD
GK-PLATTE 1 x 1,25cm
SPACHTELEUPEL
- W06 - VERLEIDUNG STAHLKONSTRUKTION E90
4,5 cm
PROMATPLATTEN
SPACHTELEUPEL

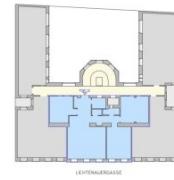
GK-PLATTEN IN FLUCHTRÄUMEN IMPRÄGIERT,
WC UND BÄDER MECHANISCH ENTlüFTET.

BODENAUFBAUTEN

- B01 - WOHNUNG
Wohnung
Rw = 67 dB
Uw = 0,27 W/m²K
1,5 cm
BODENBELAG
ZEMENTSTRICH, schwimmend
3,0 cm
POLYSTYROL EPS-T
BESCHÜTTUNG
TITANPLATTE
BESTAND
- B02 - NASSRAUM
Wohnung
Rw = 67 dB
Uw = 0,27 W/m²K
1,5 cm
PLATTENEIGL. IN KLEBEMÖRTEL
REAKTIONSHARZBESCHÜTTUNG
PAE-FOLIE
POLYSTYROL EPS-T
TRENNSCHICHT
TITANPLATTE
HOLZDECKE BESTAND

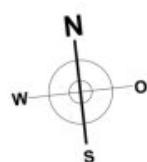
LEGENDE:
■ NEU
■ ABBRUCH
■ BESTAND
■ MAUERWERK

KEIN MASSTAB

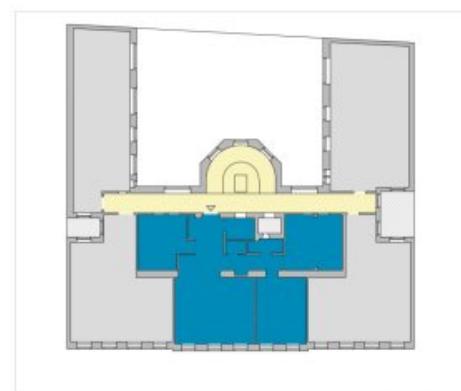


LEITENAUSSAUE

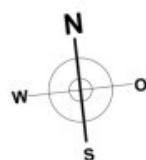
4 Zimmer mit 130,14 m²



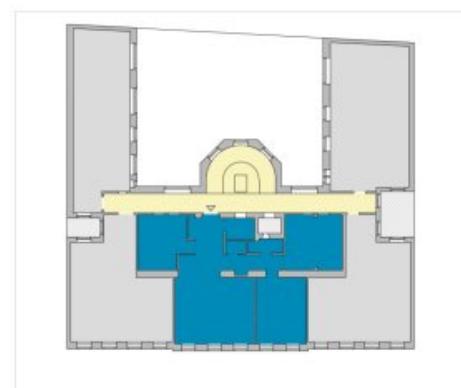
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN



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 begehbar 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