

**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:	1.850.000,00 €
Betriebskosten:	276,00 €
USt.:	27,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

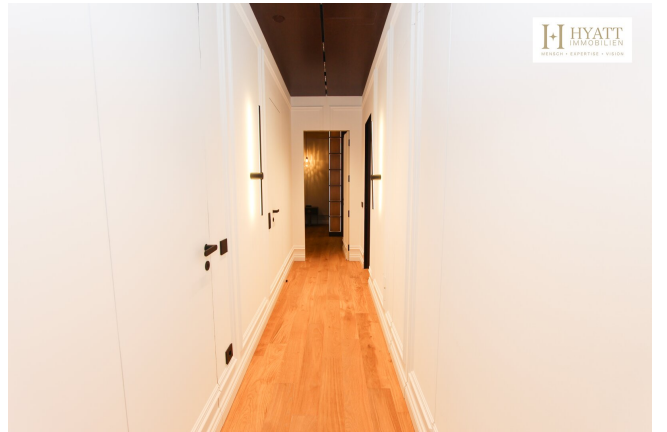


Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien











AUSFÜHRUNGSPLAN

GRUNDRISS SITUATIONSPLAN

M 1:100



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



HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

AUFBAUTEN WANDAUFBAUTEN

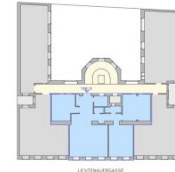
- W01** - AUSSENWAND - Bestandswand
30.45 x 60.00 cm
AUSSENPUTZ
ZIEGELMAUERWERK
INNENPUTZ
 - W02** - INNENWAND - Etagenwand
60.00 cm
INNENPUTZ
ZIEGELMAUERWERK
INNENPUTZ
 - W03** - INNENWAND - nicht Etagenwand
15.00 cm
INNENPUTZ
ZIEGELMAUERWERK
INNENPUTZ
 - W04** - TRENNWAND INNERHALB EINES NUTZERS - LEICHTBAU D=10.00 cm
1.25 cm SPACHTTELUNG
GFK-PLATTE 1 x 1.25 cm
MIT 5.0 cm WD
7.5 cm EINFACH STÄNDERWANDKONSTR.
1.25 cm GFK-PLATTE 1 x 1.25 cm
SPACHTTELUNG
 - W05** - VORSATZSCHALE - LEICHTBAU
7/10/15.0 cm
EINFACH STÄNDERWANDKONSTR.
MIT 5.0/7.5/10.0 cm WD
1.25 cm GFK-PLATTE 1 x 1.25 cm
SPACHTTELUNG
 - W06** - VERKLEIDUNG STAHLKONSTRUKTION E190 - LEICHTBAU
4.5 cm PROMAT-PLATTEN
SPACHTTELUNG
- GFK-PLATTEN IN FELICHTSTRÄHMEN IMPRÄGNIERT.
WC UND BADER MECHANISCH ENTLÜFTET.

BODENAUFBAUTEN

- B01** - WOHNUNG - WOHNUNG
Fußbodenheizung
1.5 cm
BODENBELAG
ZEMENTESTRICH schwimmend
PAE, FCLE
POLYETHYLEN EPB-T
TRENNICHTIG
BESCHÜTTLUNG
HOLZDECKE BESTAND
- B02** - MASSBEREICH - WOHNUNG
Fußbodenheizung
1.5 cm
1.5 cm
PLATTENBELAG IN KLEBEMÖRTEL
REAKTIONSHARZDICHTUNG
ZEMENTESTRICH schwimmend
PAE, FCLE
POLYETHYLEN EPB-T
TRENNICHTIG
BESCHÜTTLUNG
HOLZDECKE BESTAND

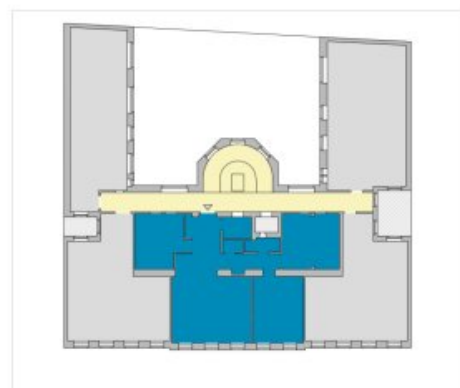
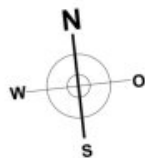
LEGENDE:

- NEU
- ABRUCH
- BESTAND
- MAUERWERK



KEN MASSSTAB

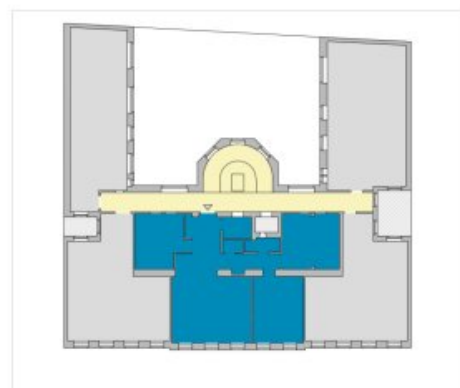
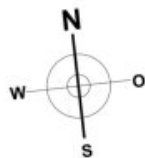
4 Zimmer mit 130,14 m²



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