

## **Nussdorf: Premium-Dachgeschoss mit Galerie und Loggia auf Gründerzeithaus – Erstbezug**



Wohnraum 46,84 m<sup>2</sup> mit Aufgang zur Galerie

**Objektnummer: 5525**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	10,25 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.398.000,00 €
Betriebskosten:	346,19 €
USt.:	37,57 €
Infos zu Preis:	

Die laufenden Kosten können sich noch leicht ändern.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

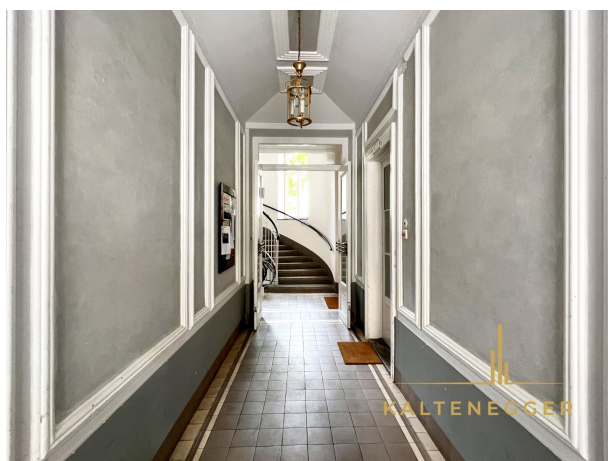
## Ihr Ansprechpartner



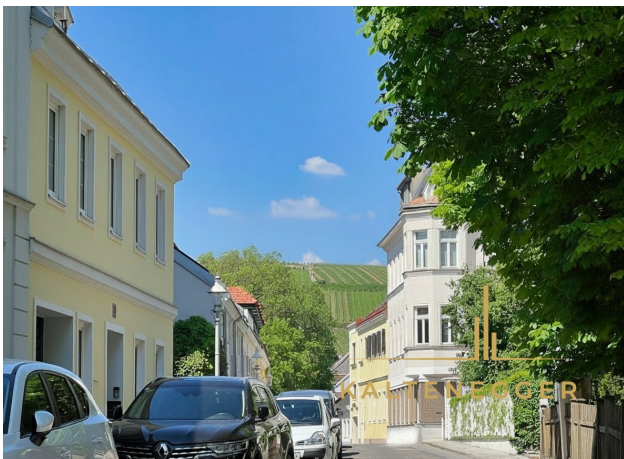
**Mag. Gertraud Fuchs**

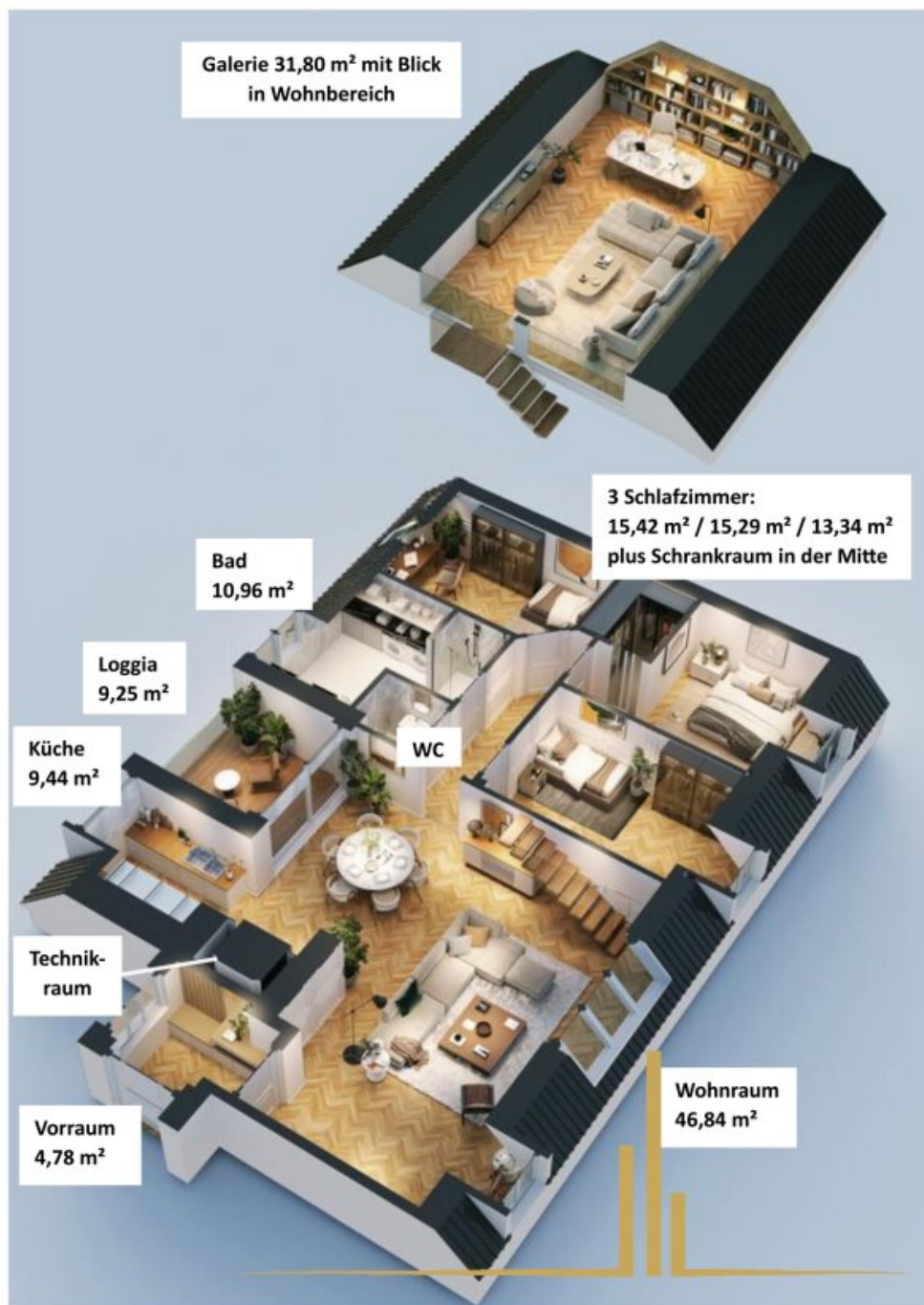












KALTENEGER





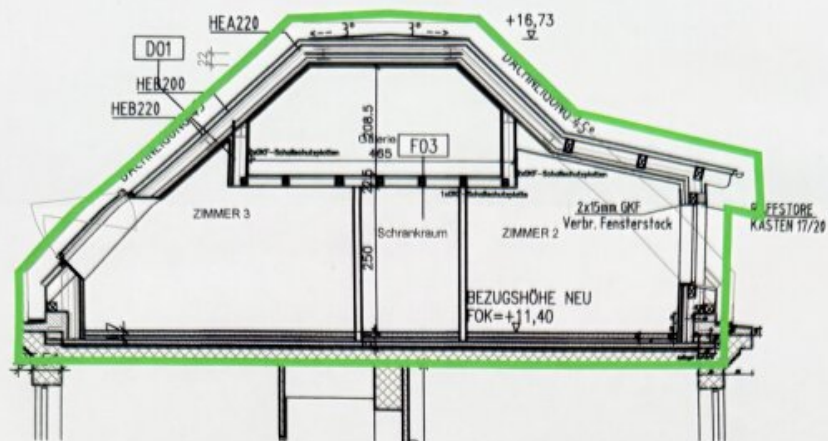




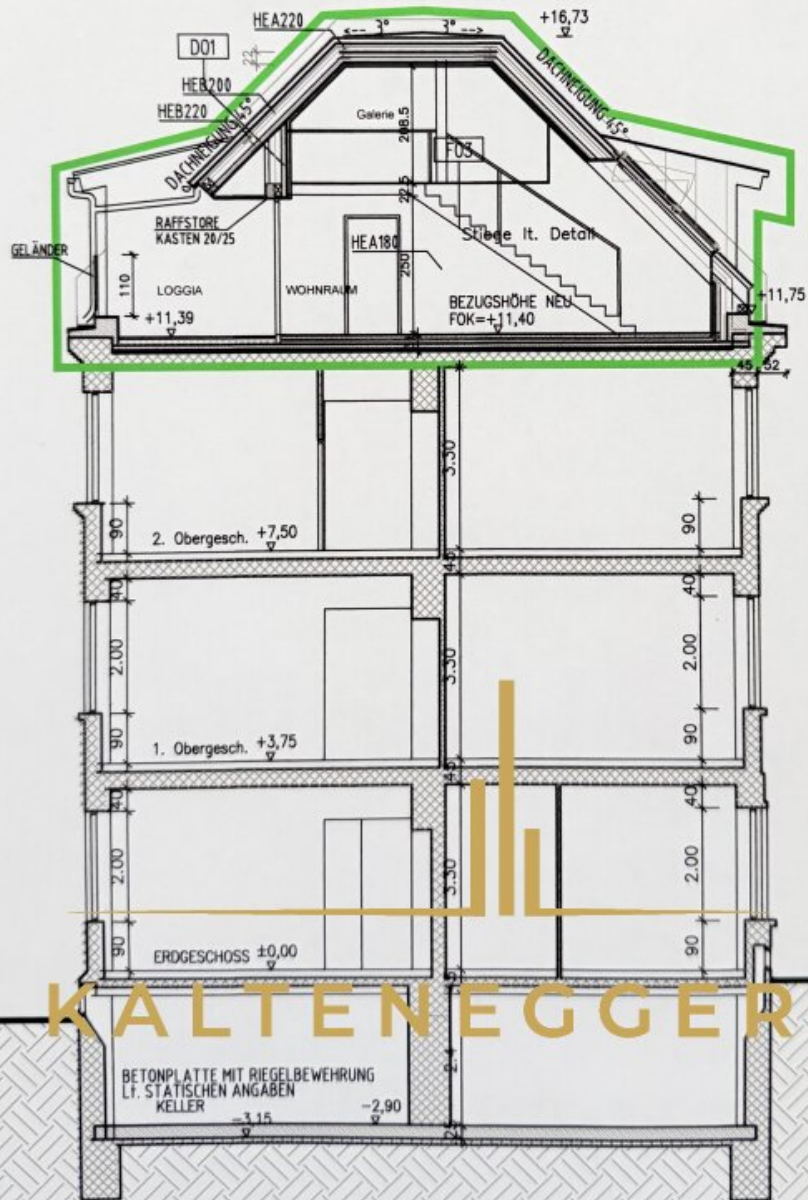
Räume	Fläche m <sup>2</sup>
Wohnraum	46,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,42 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,34 m <sup>2</sup>
Schrankraum	3,40 m <sup>2</sup>
Flur (vor Zimmern)	5,92 m <sup>2</sup>
Küche	9,44 m <sup>2</sup>
Bad	10,96 m <sup>2</sup>
WC	1,46 m <sup>2</sup>
Eingangsbereich	4,78 m <sup>2</sup>
Technik	1,75 m <sup>2</sup>
<b>Wohnebene</b>	<b>128,60 m<sup>2</sup></b>
<b>Galerie</b>	<b>31,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnung</b>	<b>160,40 m<sup>2</sup></b>

<b>Loggia</b>	<b>9,25 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerabteil</b>	<b>10,25 m<sup>2</sup></b>

KALTENEGER



TEILSCHNITT B-B



KALTENEGER



## F01 — GESCHOSSDECKE

- 2,0CM HOLZBODEN MASSIV oder KER. PLATTEN  
(FEUCHTIGKEITSABD. IN NASSRÄUMEN)
- 6,0CM ESTRICH  
PAE-FOLIE
- 3,5CM TRITTSCHALLDÄMMPLATTE
- 5,5CM SCHÜTTUNG
- 1,5CM ABDICHTUNG
- 8,0CM STB-VERBUNDDECKE
- 5,0CM Bestand HOLZSCHALUNG
- 23,0CM Bestand HOLZ TRAMDECKE  
DAZW. ZELLULOSEDÄMMUNG  
Bestand Schalung, Putzträger, Verputz

## F02 — GESCHOSSDECKE LOGGIA

- 2,0CM RIFFELDIELEN
- 4,0CM LÄRCHENSTAFFEL  
FOLIENDACHABDICHTUNG
- 4,0CM GEFÄLLEDÄMMUNG
- 6,5CM VAKUUM WÄRMEDÄMMELEMENT
- 1,5CM ABDICHTUNG
- 8,0CM STB-VERBUNDDECKE
- 5,0CM Bestand HOLZSCHALUNG
- 23,0CM Bestand HOLZ TRAMDECKE  
DAZW. ZELLULOSEDÄMMUNG  
Bestand Schalung, Putzträger, Verputz

## D01 — DACHKONSTRUKTION

- BAHNENBLECH GEFALZT
- 2,4CM VOLLSCHALUNG
- 8,0CM KONTERLATTUNG  
VORDECKUNG
- 2,4CM VOLLSCHALUNG
- 22,0CM SPARREN  
DAZW. 22,0CM MINERALWOLLE
- 8,0CM LATTUNG QUER  
DAZW. 8,0CM MINERALWOLLE  
DAMPFBREMSE
- 2,4CM MONTAGELATTUNG
- 1,25CM GKF   EI60
- 1,25CM GKF
- 4,0CM LATTUNG
- 1,5CM GK

## W01 — WAND HOLZBAU

- 1,0CM SH-PUTZ+ SPACHTEL+NETZ
- 2,5CM OSB-PUTZTRÄGERPLATTEN
- 5,0CM LATTUNG HINTERLÜFTET  
WINDBREMSE
- 2,4CM VOLLSCHALUNG
- 22,0CM RIEGEL  
DAZW. 22,0CM MINERALWOLLE
- 8,0CM LATTUNG QUER  
DAZW. 8,0CM MINERALWOLLE  
DAMPFBREMSE
- 2,4CM MONTAGELATTUNG
- 1,25CM GKF   EI60
- 1,25CM GKF
- 4,0CM LATTUNG
- 1,5CM GK

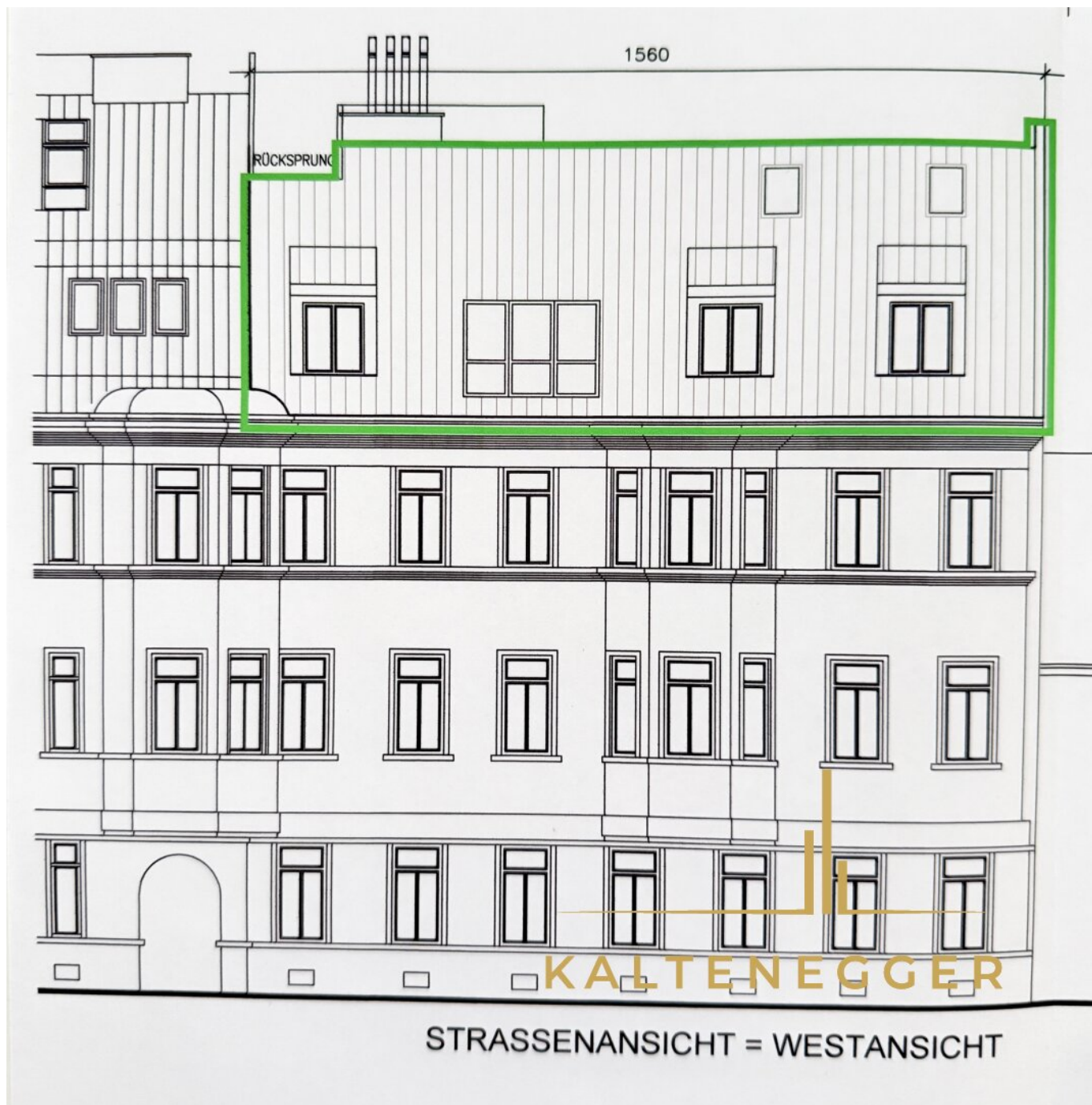
## W02 — GIEBELWAND

- 1,0CM SH-PUTZ+ SPACHTEL+NETZ
- 12,0CM STEINWOLLDÄMMPLATTE
- 25,0CM WI-ZIEGEL
- 2,0CM INNENPUTZ

## F03 — DECKE GALERIE

- 2,0CM PARKETTBODEN
- 2,0CM VERLEGEPLATTEN  
PAE-FOLIE
- 16,0CM HEA-160 STAHLTRÄGER  
DAZW. HOLZTRÄME EINGEHÄNGT  
UND AUSGEDÄMMT
- 1,5 GK-BEPLANKUNG

KALTENEGGER







GARTENANSICHT = OSTANSICHT

## Objektbeschreibung

Diese eindrucksvolle Dachgeschosswohnung vereint die historische Substanz eines Gründerzeithauses (Baujahr 1902) mit moderner Architektur und hochwertiger Neubau-Bauqualität – ein Zuhause für Menschen, die Weite, Licht und Individualität schätzen.

Der großzügige Wohnbereich mit offenem Luftraum zur Galerie, lichtdurchflutete Räume und eine sonnige Loggia mit edlen Lärchenholz-Dielen schaffen ein freies Wohngefühl. Ein Rückzugsort über den Dächern von Nussdorf.

Hochwertige Dämmung, moderne Stahl-Dachkonstruktion und massive Decken garantieren exzellente Energieeffizienz und Ruhe. Circa 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3 Schlafzimmern, einer zusätzlichen Galerieebene, Loggia und weitere Nebenflächen bieten besonders viel Raum für anspruchsvolles Wohnen.

Die Fassade des Hauses wurde soeben saniert und die historischen Fensterornamente wieder hergestellt (elegantes Hellgrau mit weißen Elementen).

Wir freuen uns, als Kaltenegger Real diese 4-Zimmer-Wohnung plus Galerie exklusiv anbieten zu können.

### RAUMKONZEPT UND GRUNDRISS:

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der besondere Charakter dieses Dachgeschosses spürbar. Über den Vorraum öffnet sich der Blick in den großzügigen Wohnbereich, der mit rund **46 m<sup>2</sup>** das kommunikative Zentrum der Wohnung bildet. Große Dachflächenfenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine helle, offene Wohnatmosphäre. Der beeindruckende Luftraum zur Galerie verleiht dem Wohnraum Loft-Charakter und unterstreicht die eindrucksvolle Raumhöhe von bis zu 4,8 Metern.

Die **separate, halboffene Küche** bietet mit knapp **10 m<sup>2</sup>** ausreichend Platz für entspanntes Kochen mit Blick in den Wohnbereich und in den Garten. Direkt angrenzend befindet sich die sonnige **Loggia mit ca. 9,25 m<sup>2</sup>** – ein geschützter Freiraum mit hochwertigem Holzboden, der sich ideal als Frühstücksplatz oder Rückzugsort im Freien eignet. Die durchgehende Sitzbank auf der Vorderseite der Loggia können Sie mit dekorativen Pölstern belegen – vielleicht Ihr



neuer Lieblingsplatz.

Der **private Schlafbereich** ist klar vom Wohnbereich getrennt. Drei gut proportionierte Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein großzügiges Badezimmer und ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein Schrankraum mit 3,4 m<sup>2</sup> kann alternativ auch als Abstellraum genutzt werden.

Über eine integrierte Treppe gelangt man von der Wohnebene auf die **Galerieebene**. Hier eröffnet sich ein weiterer großzügiger Raum mit ca. **31,8 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, der sich ideal als Arbeits-, Lese-, Lounge- oder Schlafbereich eignet und den offenen Bezug zum Wohnraum wahrt. Der Blick von der Galerieebene hinunter in den Wohnbereich verstärkt das Gefühl von Weite und Großzügigkeit. Die Galerie ist auf massiven Stahlträgern hochwertig ausgeführt, Raumhöhe aktuell 2,05 m.

Diese Dachgeschosswohnung ist ein architektonisch durchdachtes, technisch hochwertiges Wohnkonzept mit Loft-Charakter, Galerie, Loggia und eindrucksvoller Raumwirkung.

#### **ZUSTAND ÜBERGABE:**

Die Wohnung wird **im belagsfertigen Zustand** übergeben und bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, Bodenbeläge, Küche, Bad, WC, Türen sowie Oberflächen ganz nach Ihren Vorstellungen frei zu wählen.

Kein Bauträger-Standard, kein Kompromiss, sondern Ihr ganz persönliches Zuhause – gestalten Sie Ihre Wohnung nach Ihrem Stil, individuell und emotional.

Sämtliche technischen Vorbereitungen sind bereits vorhanden: Estrich und Fußbodenheizung, sämtliche Sanitär- und Elektroanschlüsse, Türrahmen, Split-Klimaanlagen-Vorbereitung sowie das Fundament für einen offenen Kamin im Wohnbereich.

Die Kosten für die Finalisierung der Wohnung trägt der Käufer. Auf Wunsch können die bisher ausführenden Professionisten für die Fertigstellung beauftragt werden. Ein detaillierter

Kostenvoranschlag für die ausständigen Arbeiten in Höhe von ca. **€ 64.000,- inkl. MwSt.** liegt vor und wird bei Anfrage gerne übermittelt.

Die im Exposé dargestellten Bilder sind 3D-Visualisierungen auf Basis der Pläne und dienen der leichteren Vorstellung der möglichen Endausführung.

## **BAUQUALITÄT:**

Die Dachgeschosswohnung entstand auf einem ehemaligen Rohdachboden und wurde konstruktiv vollständig neu aufgebaut. Der ursprüngliche Dachstuhl wurde durch eine **tragende Stahl-Holz-Verbundkonstruktion mit vollflächiger Schalung** ersetzt. Dadurch entspricht die Konstruktion technisch einem Neubau mit hervorragender Wärme, Schall- und Brandschutzeigenschaften – errichtet auf der historischen Substanz eines stilvollen Gründerzeithauses.

**Die Außenwände** (zur Vorder- und Rückseite) wurden in moderner Holzrahmenbauweise errichtet und verfügen über starke Dämmzonen, Windschutz- und Hinterlüftungsebenen sowie mehrlagige Brandschutzverkleidungen. Sie gewährleisten sehr gute Energieeffizienz, ein angenehmes Raumklima und eine ruhige Wohnatmosphäre.

**Die Giebelwand** (die seitliche Außenwand unter dem Dach) wurde massiv aus Ziegelmauerwerk ausgeführt und zusätzlich mit Steinwolldämmung versehen. Sie bietet hervorragenden Wärme- und Schallschutz sowie hohe Stabilität.

**Die Fußböden** der Wohnung (Wohnebene, Galerie, Loggia) wurden neu und massiv aufgebaut und verfügen über eine hochwertige Trittschall- und Wärmedämmung.

**Die Galerie:** die Galerieebene ist auf einer massiven Stahlträgerkonstruktion aufgebaut. Gedämmte Holzelemente, Verlegeplatten und später das Parkett sorgen für hohe Tragfähigkeit, Schallschutz und ein hochwertiges Erscheinungsbild.

**Die Loggia** wurde mit einem aufwendig abgedichteten und gedämmten Bodenaufbau sowie



langlebigen Lärchenholz-Dielen ausgeführt und bietet einen hochwertigen, dauerhaft geschützten Außenbereich.

**Ergebnis:** Eine technisch als Neubau ausgeführte Dachgeschosswohnung mit hochwertiger Konstruktion, moderner Dämmtechnik und besonderer Wohnqualität – errichtet auf historischer Substanz in begehrter Döblinger Lage in Nussdorf.

**Eine moderne Luftwärmepumpe** sorgt für Heizung, Warmwasserbereitung und Kühlung der Wohnung. Eine Photovoltaikanlage für das Haus ist in Planung.

**Energieausweis:** der Heizwärmebedarfswert (HWB-Wert) der Wohnung beträgt 43,6 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr, das entspricht der Klasse B. Der Gesamtenergie-Effizienzfaktor der Wohnung ist 0,68.

**Die Fußbodenheizung** ermöglicht nicht nur die Beheizung der Wohnung, sondern verfügt auch über eine Funktion zur Fußbodenkühlung.

**Velux Dachflächenfenster** mit integrierter Beschattung und Fernbedienung. Zum Reinigen der Dachflächenfenster gibt es eine eigene Putzriegelstellung, mit der die Fenster umgedreht bequem von innen gereinigt werden können.

**Kellerabteil:** hervorzuheben ist ein besonders großes Kellerabteil von 10,25 m<sup>2</sup>, das rechtlich zur Wohnung gehört und damit ins Eigentum des Wohnungskäufers übergeht. Das Kellergeschoß wurde im Zuge der Errichtung dieser DG-Wohnung aus Statikgründen verstärkt und neu betoniert.

**Lift:** das Haus verfügt über einen Lift, der vom Kellergeschoß bis zur DG-Ebene führt (DG-Ebene entspricht dem 4. Stock). Außerdem gibt es Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und einen großen, gepflegten Garten. Als Hausbewohner können Sie sich im Garten aufhalten, dort sitzen und lesen.

Das Haus wurde 1902 erbaut, Wohnungseigentum wurde 2011 begründet, es gibt 10 Wohnungen im Haus.

**Vorschreibung laufende Kosten:** Die laufenden Haus- und Lift-Betriebskosten werden nach m<sup>2</sup> Nutzfläche abgerechnet, die Vorschreibung Reparaturrücklage nach Nutzwerten.

Die monatliche Vorschreibung der Reparaturrücklage erfolgt aktuell circa in der Höhe der jeweils gültigen Mindest-Reparaturrücklage pro m<sup>2</sup> Nutzfläche nach dem Wohnungseigentumsgesetz (aktuell 1,13 € pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat).

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in der Eroicagasse, einer der begehrtesten Wohngegenden in Wien, in Nussdorf im 19. Bezirk – geprägt von grünem Umfeld, hoher Lebensqualität und bester Anbindung an Stadt und Natur.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im traditionellen Ortskern mit der hervorragenden Infrastruktur der Bundeshauptstadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants und Nahversorger sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und schaffen eine angenehme Balance zwischen urbaner Nähe und dörflichem Charakter.

Die Umgebung zeichnet sich durch ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität aus – geprägt von Grünflächen, Freizeitmöglichkeiten entlang der Donau und einer angenehmen Mischung aus traditionellem Ortsbild und modernen Wohnkonzepten.

## **INFRASTRUKTUR:**

Billa am Nußdorfer Platz, Hofer in der Heiligenstädter Straße, Putzerei am Nußdorfer Platz, Banken, Post, Apotheke, Ärzte, Tenniscourt und Fitnessstudios in der Nähe.

In der Obkirchergasse gibt es einen permanenten Markt und mehrere bekannte Bäckereien.

Das Q19 Einkaufszentrum ist 3 Autominuten entfernt: Interspar, Trafik, Drogerie, Café etc.

In der Gegend gibt es viele bekannte Restaurants (die nächsten sind Mayer am Pfarrplatz bzw. Pfarrwirt, Juan Amador) und traditionelle Buschenschanken.

## **ÖFFIS:**

Bus 38A, Straßenbahn D, Schnellbahn S 40, Bus 400 (VOR)

### **Nach Ihrer Anfrage zur Wohnung erhalten Sie folgende zusätzliche Infos:**

- Kostenvoranschlag für die Finalisierung der Wohnung (Parkett, Bad, WC ...)
- Lagereport über die Infrastruktur in der Nähe

Überzeugen Sie sich persönlich von diesem hochwertigen Wohnkonzept über den Dächern von Nussdorf – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Wirtschaftliches Naheverhältnis:** wir möchten darauf hinweisen, dass es ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer der DG-Wohnung (Auftraggeber) und Kaltenegger Realitäten GmbH gibt, da Kaltenegger Realitäten GmbH bereits früher für den Verkäufer/Auftraggeber als Makler erfolgreich tätig war.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.