

**ELEGANZ TRIFFT MODERNE - ERSTBEZUG IM  
REVITALISIERTEN STILALTBAU - PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 7320/507**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	233.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Regina Degen

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

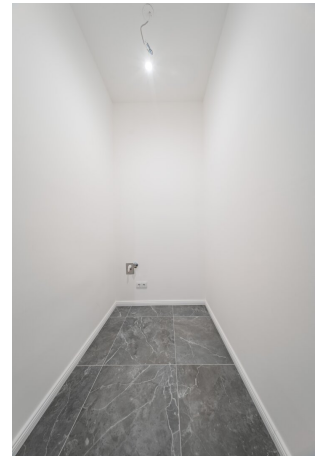
H +43 676 3919107

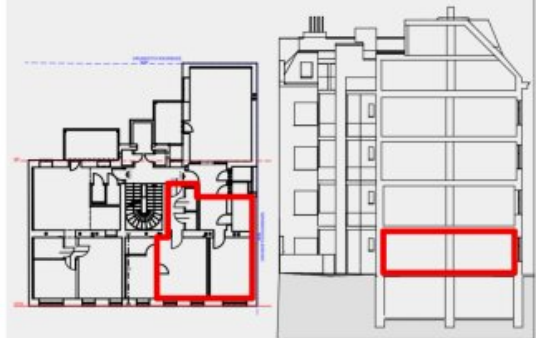
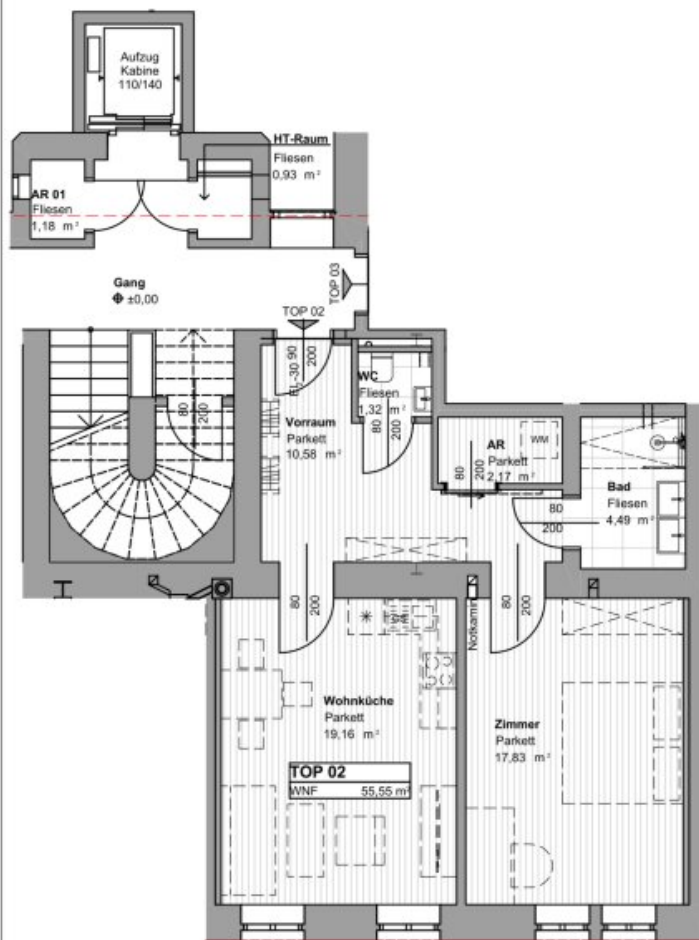
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











LEGENDE

- \* Kühlschrank
- GS Geschirrspüler
- WM Waschmaschine

## VERKAUFSPLAN

Wien 16, Wurlitzergasse 77

1. Stock

TOP 02

Wohnfl.: 55,55m<sup>2</sup>



M 1:100 0m 1 2 3 4 5

Die dargestellte Maßbildung ist nur ein Vorschlag, dient der Illustration und ist nicht  
verfügbar. Die Geometriemasse ist symbolisch. Die jeweilige Küche und die Geräte  
sind nicht enthalten. Die Anordnungen sind vorläufig. Die Flächen im Plan können auf Grund der  
Bauweise von der Realität abweichen. Technisch notwendige Änderungen sind vorbehalten.

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Revitalisierter Altbau

Wurlitzergasse 77 in 1160 Wien



### **Allgemeine Projektbeschreibung**

Das Bauvorhaben besteht aus einem kernsanierten Altbau mit 14 Wohnungen in barrierefreier Ausführung und die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

### **Konstruktion**

Das Traggerüst des Altbaus bleibt weitgehend erhalten. Zusätzlich wurde im Keller eine aussteifende Betonplatte sowie eine Stahlkonstruktion aus statischen Gründen ergänzt.

### **Nichttragende Innenwände/Trockenbau**

Die neuen nichttragenden Wände werden als Trockenbauwände mit mineralischer Dämmung ausgeführt. Die Oberflächen werden gespachtelt und mit Innendispersion weiß gemalt. Bei Nassbereichen werden feuchtraumgeeignete Trockenbauplatten verwendet.

### **Dachdeckung und Spengler**

Das Dach wurde mit Dachplatten aus Faserzement neu eingedeckt. Alle Regenrinnen, Traufbleche und Gauben wurden aus pulverbeschichtetem Aluminium neu hergestellt.

### **Balkone**

Es werden vorgesetzte Fertigteilbalkone als neue Bauteile mit einer Tragkonstruktion und einem Geländer aus pulverbeschichtetem Aluminium in der Farbe weiß aufgestellt. Der Bodenbelag besteht aus Aluminium-Profilplatten mit einer rutschhemmenden Beschichtung.

## **Energieversorgung**

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über die jeweiligen Technikräume im Untergeschoss.

## **Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Netz. Die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Gemeinde Wien mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

## **Heizung und Warmwasserversorgung**

Die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels außentemperatur geregelter, kamingebundener Gaszentralheizung.

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Steuerung der Wohnung erfolgt über ein digitales Raumthermostat (im größten Raum der Wohnung – Wohnzimmer).

In den restlichen Zimmern kann die Wärmemenge über den Fußbodenheizungsverteiler reguliert werden.

## **Aufzug**

Der Aufzug der Firma Nibra ist ein Seilzugaufzug und fährt vom Keller- bis in das Dachgeschoß.

## **Kellerabteile und Müllinsel im Hof**

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil mit Betonboden zugeordnet und ist mit einer Gittertüre verschließbar. Die Müllcontainer befinden sich im Hof.

## **Sanitärrohinstallationen**

Die Verteil- und Steigleitungen der Trinkwassererohung sind neu verlegt und in Edelstahl ausgeführt. Die Stockwerksleitungen in der Wohnung sind Kunststoffverbundrohre und der Abwasserkanal ist mit Rohren aus hartem PVC ausgeführt. Abwasseranschluss- und Fallleitungen sind aus schalldämmenden Kunststoffrohren. Jede Wohnung hat separate Absperrvorrichtungen für Wasser, welche sich in der Zwischendecke vor der Wohnungseingangstüre befinden.

## **Fenster und Fenstertüren**

Die Bereiche der Althaussanierung erhalten hochwertige Kunststoffenster mit 3-fach Verglasung mit Dreh-Kipp-Funktion. Terrassen, Privatgärten sowie Balkone können über 3-fach verglaste Dreh-Kipp Fenstertüren erreicht werden. In den neu errichteten Dachgeschossen kommen qualitativ hochwertige Dachflächenfenster zur Anwendung, auch diese sind 3-fach verglast

## **Klimatisierung Dachgeschosse:**

Die Klimatisierung der Wohnungen in den neu errichteten Dachgeschossen erfolgt über Innen- und Außengeräte der Fa. Daikin.

## **Gegensprechanlage**

Die Gegensprechanlage ist von der Firma Bticino.

## **Innentüren**

Die Innentüren sind weiß lackierte, glatte Röhrenspan-Türen mit einem Schalldämmmaß von 28dB. Leitprodukt: SOLIDO Smart glatte Innentüre RS, weiß lackiert mit Soft Kanten und Röhrenspaneinlage

Beschläge Innentüren: Leitprodukt Solido Drückergarnitur NORWGEN, Rosette BB,38-45, Edelstahl matt

### **Malerarbeiten**

Wand- und Deckenflächen sind mit Dispersionsfarbe Weiß gestrichen. Bei Spritzwasserbereichen von Nassräumen / WCs kommt Latexfarbe zur Anwendung. Allgemeinbereiche werden mit einer Innendispersion versehen.

### **Bodenbelag Wohnräume:**

Die Wohnräume sind mit Eichen-Landhausdielen belegt, der Parkett ist verklebt ausgeführt. Eine ausreichend dimensionierte Nuttschicht von min. 3mm ermöglicht eine langfristige und nachhaltige Nutzung des Holzparkettbodens. Die Oberfläche des Bodens ist gebürstet und geölt.

### **Keramische Beläge:**

Bodenfliesen Bad/WC: Leitprodukt Fa. Riochetti, Fior di Bosco 60x60 cm, matt

Wandfliesen WC: Die WCs sind bis zu einer Höhe von 120 cm verflies. Leitprodukt<sup>m</sup> Fa. Ricehetti. Fior di Bosco 60x60 cm, glänzend

Wandfliesen Bad: Alle Bäder sind zargenhoch mit großformatigen Fliesen 60x60cm verflies. Leitprodukt Fa. Riochetti, Marble Boutique W II; Statuario White Licido, 60x60 cm, glänzend

Verkehrsflächen: Die Zugänge zu den Wohnungen (Gänge, etc.) sind mit keramischen Belägen belegt.

### **Sanitärausstattung:**

Waschtisch: Leitprodukt<sup>m</sup> Duravit Vero, 60x46,5 cm (nach Einbausituation abweichende Dimensionen möglich)

Badewanne: Leitprodukt Duravit Vero Badewanne rechteckig

Hänge-WC mit-Sitz und Deckel: Leitprodukt Laufen, Pro S, wandhängend, spülrandlos weiß Tiefspül-WC, kurz, spülrandlos

Duschrinne: Leitprodukt Alca Plast, Edelstahl Duschrinne mit Designrost-Abdeckung

Armatur Handwasch- / Waschtischbecken: Leitprodukt Fa. KLUDI Pure&Easy WT-Einhandmischer

Wannen- und Brausegarnitur: Leitprodukt Fa. HANSGROHE PASSION Wannenarmatur unterputz

WC-Betätigungsplatte: Leitprodukt Fa. GEBERIT Omega20 Betätigungsplatte 2-M KS

### **Schalterprogramm:**

Leitprodukt: Efape 1 Logus

## Objektbeschreibung

In einer sehr begehrten Lage der Stadt erwartet Sie dieses architektonische Juwel. Das um die Jahrhundertwende errichtete Gründerzeithaus wurde mit höchstem Anspruch an Qualität und Ästhetik komplett revitalisiert. Hier verbindet sich die herrschaftliche Atmosphäre vergangener Tage mit dem Luxus zeitgemäßer Wohnstandards.

Der historische Charakter wird durch die hohen Decken betont.

Durch die großzügige Raumaufteilung und die großen Fensterflächen erleben Sie ein einzigartiges Wohngefühl!

Ein stilvoll sanierter Eingangsbereich sowie ein moderner Lift führen Sie **barrierefrei** in Ihre Wohnung!

**Für sportliche Aktivitäten sorgt der Postsportplatz, die Tennisschule sowie der Kongreßpark und das -bad, der angrenzende Wienerwald bietet viele Möglichkeiten für freundliche und anspruchsvolle Wanderungen im Biosphärenpark.**

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage. Nahversorgung, charmante Cafés und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe.

### **Raumaufteilung:**

- großzügiges Vorzimmer
- Küche mit Wohn- Essbereich
- Schlafzimmer
- Bad mit Wanne und Waschbecken
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum und zusätzlich ein Abstellraum auf dem Gang
- Wohn- und Schlafzimmer sind KI generierte Visualisierungen

Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegt bei

**Preisliste** aller Wohnungen, welche im Haus zu verkaufen sind, können auf Wunsch nachgereicht werden!

Die Betriebskosten werden sich auf ca. € 2,20/m<sup>2</sup>+10%Ust, der Lift ca. € 20,00/Whg+20%Ust und die Rücklage ca. € 1,12/m<sup>2</sup> belaufen.

Koordinieren Sie einen Besichtigungstermin mit **Regina Degen 0676 391 91 07** oder **regina.degen@wisionhome.at**

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

In einer sehr begehrten Lage der Stadt erwartet Sie dieses architektonische Juwel. Das um die Jahrhundertwende errichtete Gründerzeithaus wurde mit höchstem Anspruch an Qualität und Ästhetik komplett revitalisiert. Hier verbindet sich die herrschaftliche Atmosphäre vergangener Tage mit dem Luxus zeitgemäßer Wohnstandards.

Der historische Charakter wird durch die hohen Decken betont.

Durch die großzügige Raumaufteilung und die großen Fensterflächen erleben Sie ein einzigartiges Wohngefühl!

Ein stilvoll sanierter Eingangsbereich sowie ein moderner Lift führen Sie **barrierefrei** in Ihre Wohnung!

**Für sportliche Aktivitäten sorgt der Postsportplatz mit Tennisschule sowie der Kongreßpark und das -bad, der angrenzende Wienerwald, welcher viele Möglichkeiten für freundliche und anspruchsvolle Wanderungen im Biosphärenpark bietet.**

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage. Nahversorgung, charmante Cafés und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe.

#### **Raumaufteilung:**

- großzügiges Vorzimmer
- Wohnküche
- Zimmer
- Bad mit Dusche und Doppelwaschtisch
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit WM-Anschluß
- Wohn- und Schlafzimmer sind KI generierte Visualisierungen

Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegt bei!

**Preisliste** aller im Haus befindlichen Wohnungen, welche zum Kauf angeboten werden kann auf Wunsch nachgereicht werden.

Die Betriebskosten werden sich auf ca. € 2,20/pro Anteile+10%Ust, der Lift ca. € 20/Whg + 20%Ust und die Rücklage auf € 1,12/pro Anteile belaufen.

Koordinieren Sie einen Besichtigungstermin mit **Regina Degen 0676 391 91 07** oder **regina.degen@wisionhome.at**

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap