

## Dachgeschosswohnung im ehemaligen Beatrixbad



**Objektnummer: 4438**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1888
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	204,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	2.990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	353,98 €
<b>Heizkosten:</b>	833,06 €
<b>USt.:</b>	203,90 €

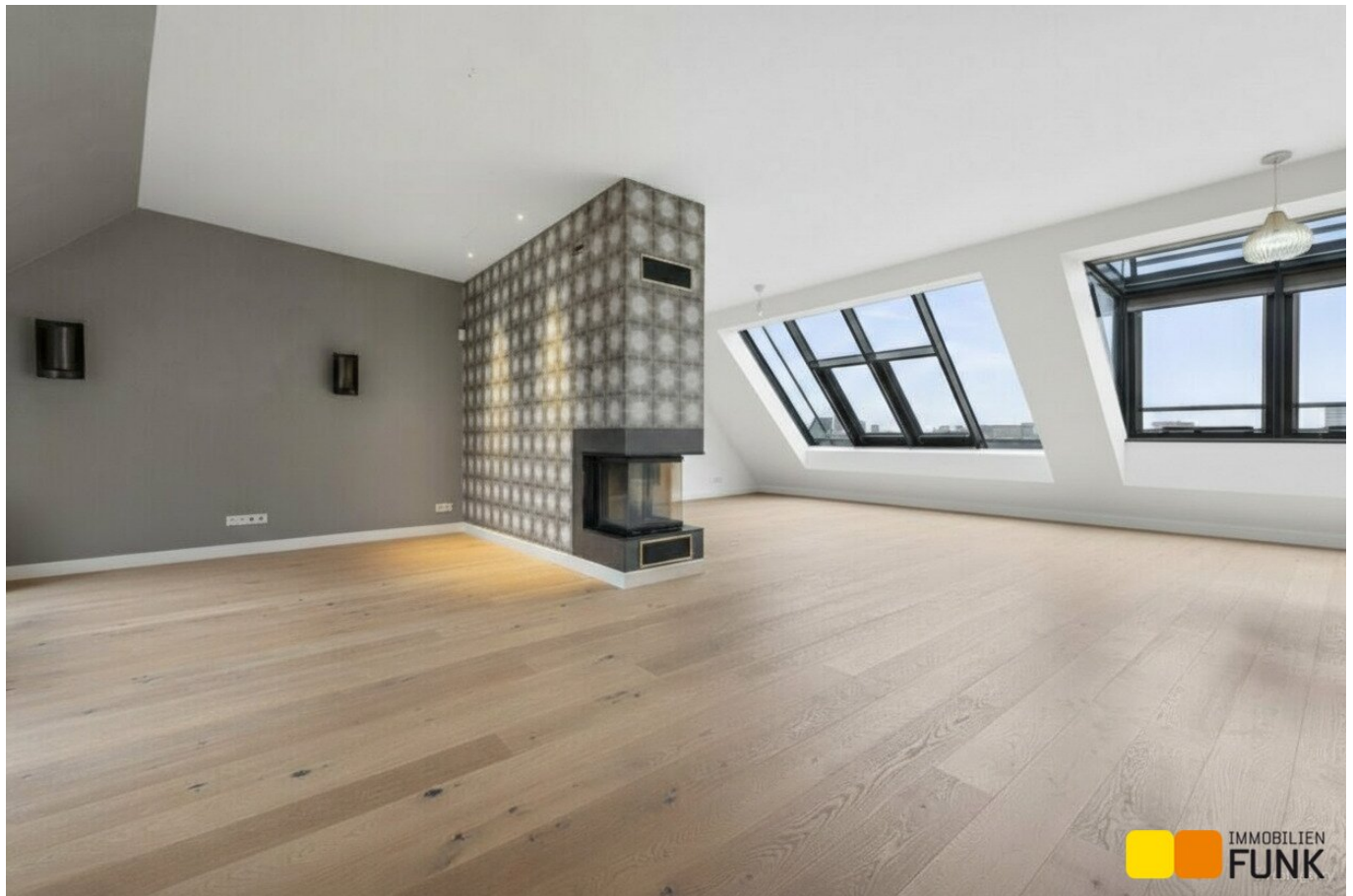
## Ihr Ansprechpartner

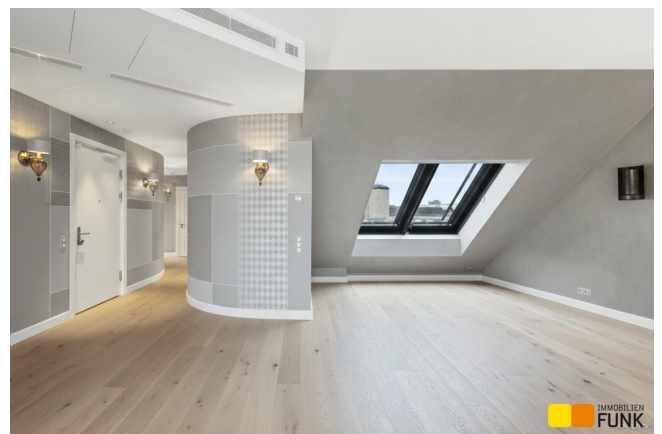
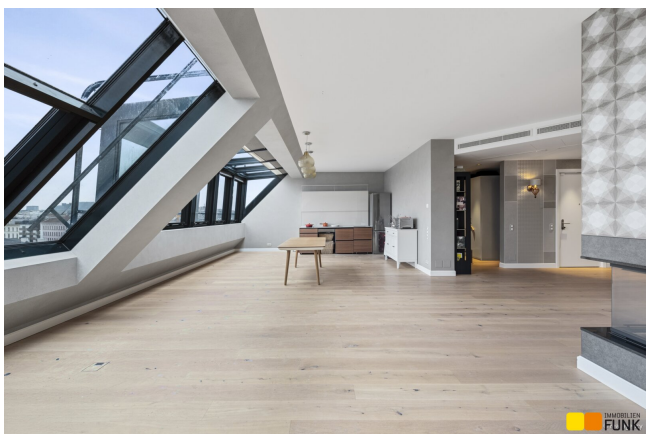


### Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

T +43 1 533 46 44-1  
H +43 664 88 73 99 35  
F +43 1 533 46 44-4



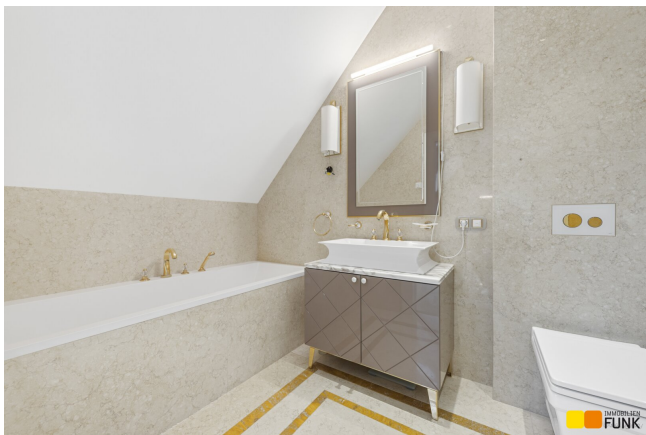








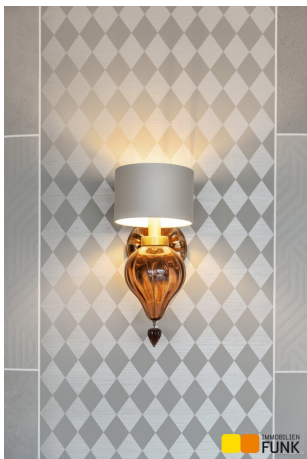












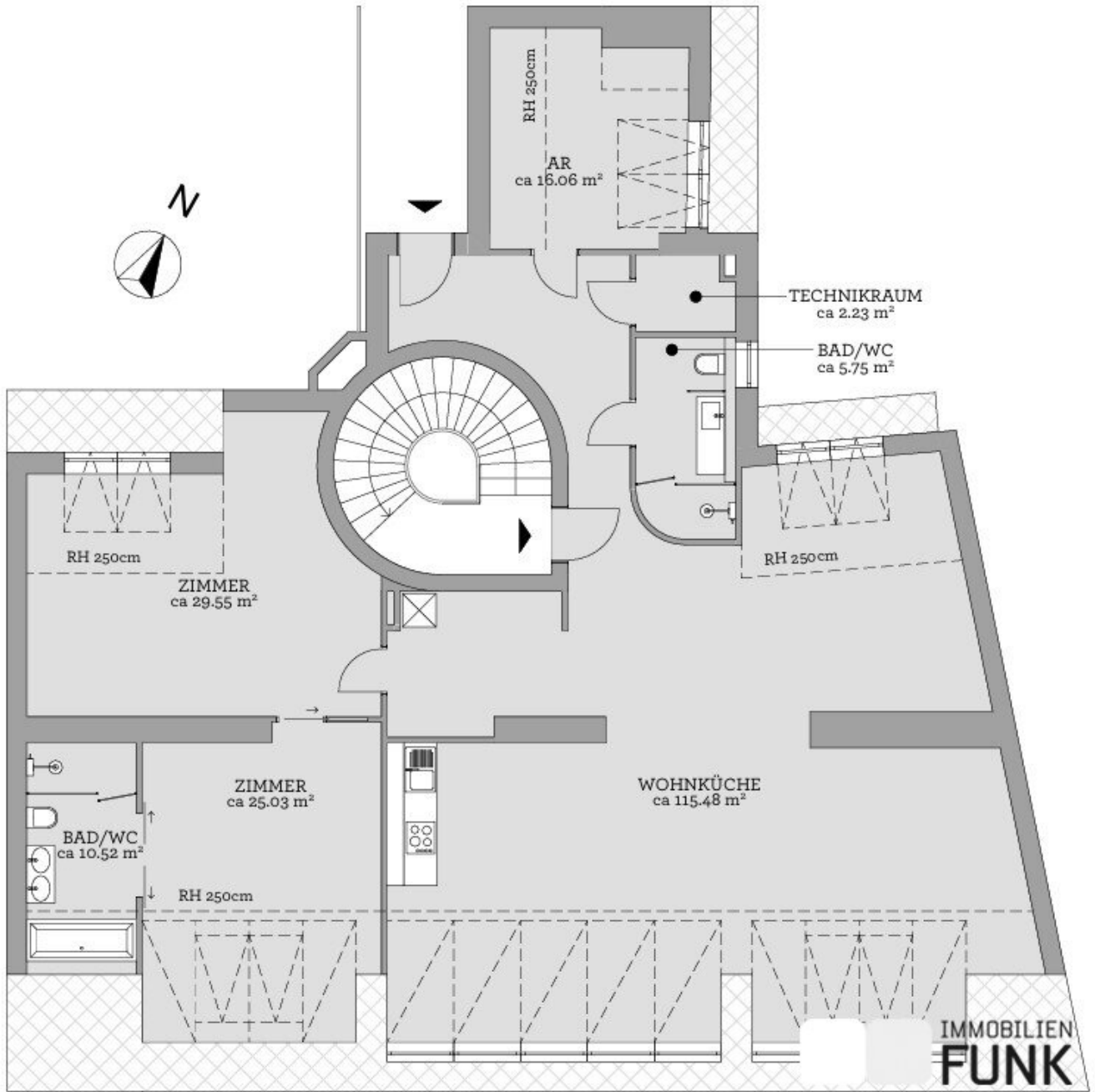




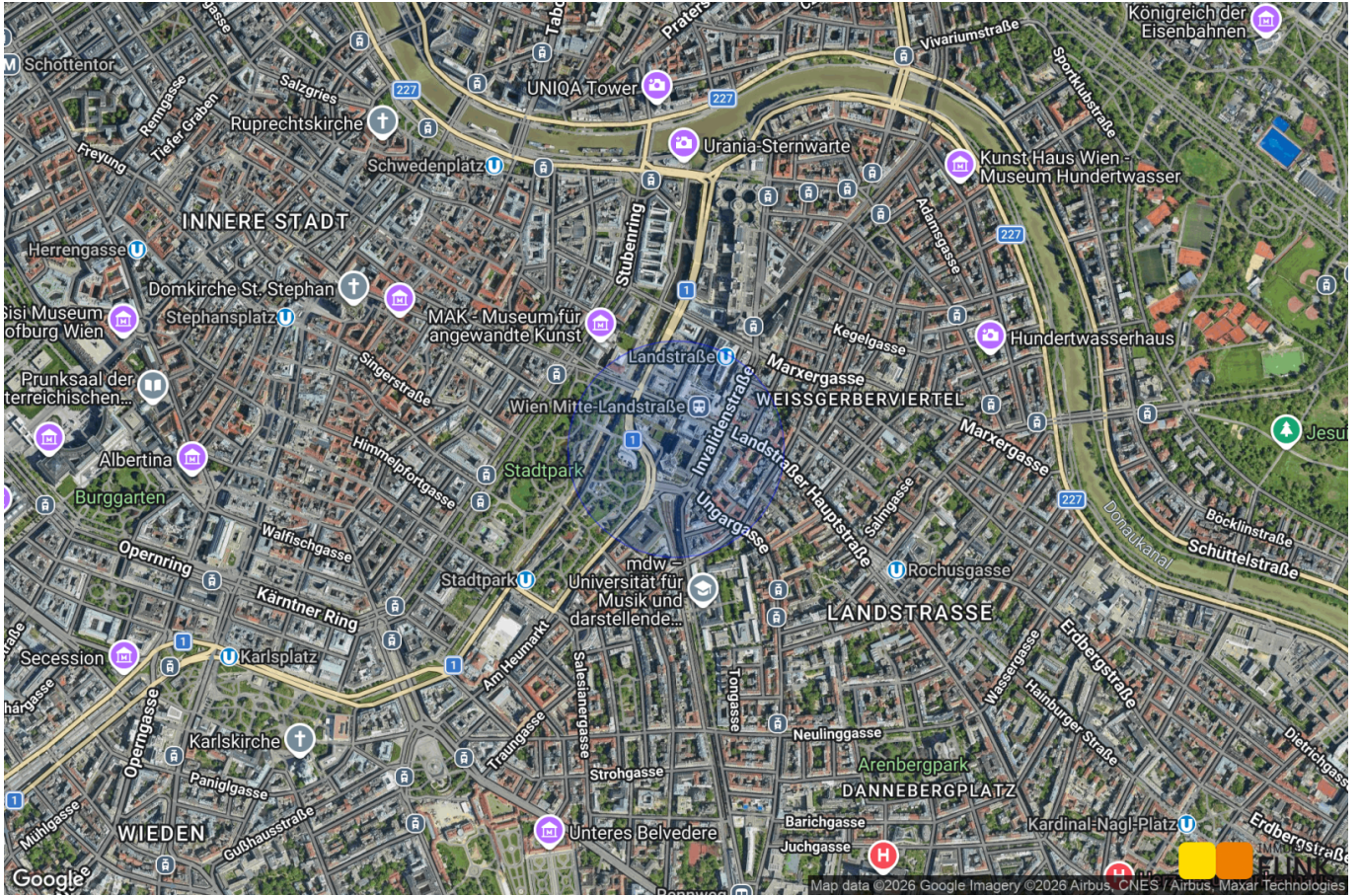


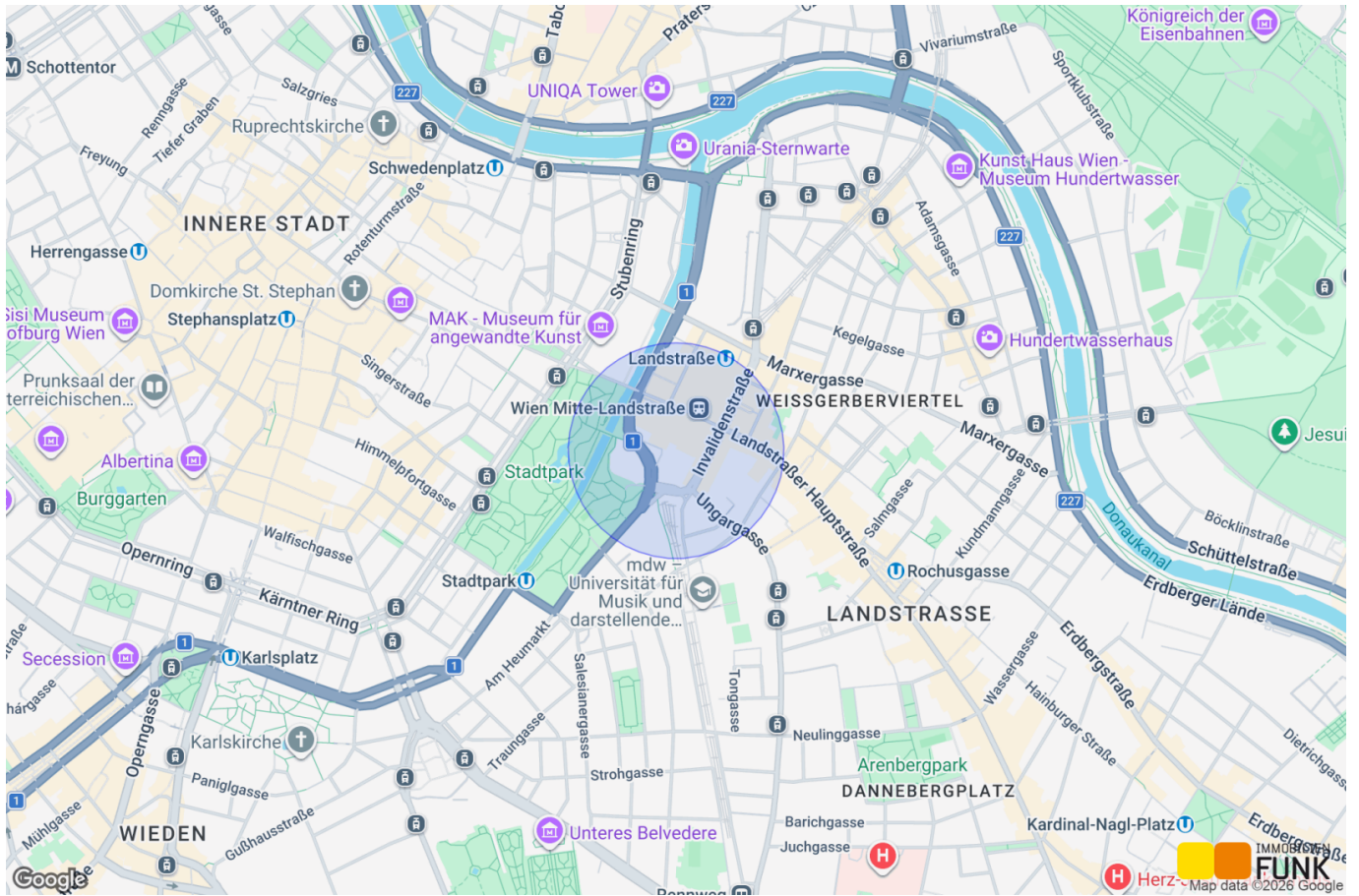












## Objektbeschreibung

### Das Haus und seine Geschichte

Die wunderbare Dachgeschosswohnung ist im ausgebauten Dachgeschoss eines architektonischen Prachtstücks, im Jahr 1880 durch die Architekten Josef von Wieser und Lotz erbaut, gelegen. Es handelt sich um einen mehrgeschossigen Monumentalbau, der eine repräsentativ gegliederte Fassade zeigt. Diese ist durch kolossale Halbsäulenordnung in Sichtziegel durchgebildet. Die Obergeschosse sind durch gelbe Sichtziegel farbig abgesetzt.

Die Beatrixgasse, urkundlich erwähnt ab dem 17. Jahrhundert, ist eine der ältesten Gassen der Vorstadt Landstraße, deren Bebauung durch vorstädtische Zinshäuser geprägt war und ist. 1888 als erstes öffentliches Bad Wiens eröffnet, diente in diesem Gebäude das Beatrixbad, Wiens ältestes Bad, über Generationen hinweg als Ort der Entspannung. Sein revolutionärer Dampfbetrieb wurde zeitgleich für die Zuckerfabrik Heller genutzt, die hier ihre erste Bonbon-Manufaktur errichtete. Als das Bad im 2. Weltkrieg von einer Bombe getroffen wurde, musste der Betrieb eingestellt werden und die frühere Nutzung geriet in Vergessenheit. Lediglich ein bewusst bewahrter Ziegelschornstein erinnert noch an diese Tage.

In den Jahren 2015 bis 2017 erfolgte der Dachgeschossausbau, welcher der einzigartigen Immobilie neues Leben einhauchte. Unter Wahrung der historischen Substanz wurde das Gebäude tiefgreifend, aber behutsam renoviert. Von den so entstandenen Dachgeschosswohnungen und den darüberliegenden Dachterrassen erwartet Sie wunderbare Aussicht über Wien.

### Die Dachgeschosswohnung

In dieser außergewöhnlichen Immobilie auf etwa **204 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwarten Sie zwei Schlafzimmer und ein überaus großzügiger Wohnsalon mit über 115 m<sup>2</sup> Fläche. Hier sorgt ein offener Kamin an kühlen Tagen für wohlige Wärme, die Klimaanlage sorgt für angenehme Temperaturen im Sommer. Zwei Badezimmer mit Ausstattung vom Feinsten, ein Raum mit wunderbarem, italienischem Marmor, hochwertiger Parkettboden und große Fensterfronten mit Aussicht über Wien machen diese Dachgeschosswohnung zu etwas ganz Besonderem. Direkt vor der Wohnungstür führt eine Treppe auf die etwa **32,6 m<sup>2</sup> große Dachterrasse**, welche noch nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann.

Zu dieser Dachgeschosswohnung zugeordnet ist ein etwa **67 m<sup>2</sup> großer Garagenbereich**, der für zwei bis drei Kraftfahrzeuge geeignet ist (Parksystem "Schiebepaletten") und eine exklusiv von den Eigentümern dieser Top benutzbare, **gesonderte Einfahrt** hat.

### Lage und Umgebung



Das Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des 3. Wiener Gemeindebezirks, nur etwa 300 Meter vom Stadtpark und dem Bahnhof Wien Mitte (Station Landstraße U3 und U4, Wien Mitte The Mall). Von Wien Mitte gelangen Sie mit dem CAT -City Airport Train in lediglich 16 Minuten Fahrzeit zum Flughafen Wien-Schwechat. In einem kurzen Spaziergang vorbei am Stadtpark in die Innenstadt erreichen Sie den Stephansplatz in ca. 20 Minuten.

Das Einkaufszentrum „Wien Mitte - The Mall“ bietet Ihnen eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie einen Interspar. Zusätzlich befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Hofer, Penny sowie einen Denms Biomarkt an der Landstraßer Hauptstraße. Der beliebte Rochus Markt ist ebenfalls in weniger als 10 Gehminuten zu erreichen. Das nahe Umfeld bietet Ihnen weiters zahlreiche Arztpraxen sowie öffentliche und private Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen. So liegt die Universität für Musik und darstellende Kunst schräg gegenüber. Zudem sind im Umkreis von ca. 10 Gehminuten zahlreiche Restaurants und Cafés angesiedelt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk. *success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m



Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.