

**Altbaujuwel am Donaukanal | 4 Zimmer | 1020 Wien |  
Erstbezug nach Generalsanierung**



**Objektnummer: 1945/2080**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	130,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 92,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,13
<b>Gesamtmiete</b>	4.703,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.276,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	276,00 €
<b>USt.:</b>	427,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH











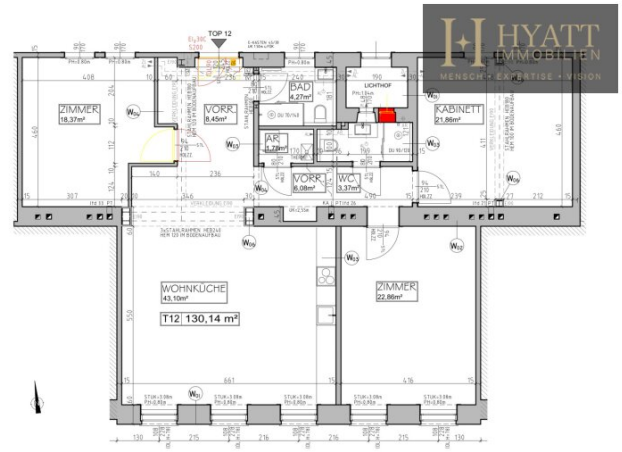
# AUSFÜHRUNGSPLAN

## 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	



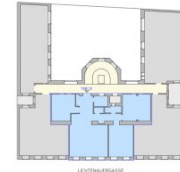
### AUFBAUTEN WANDAUFBAUTEN

- W01** - AUSSENWAND - Bestandswand  
 30.45 x 60 cm AUSSENPUTZ  
 ZIEGELMAUERWERK  
 INNENPUTZ
- W02** - INNENWAND - Etagen-  
 Bestandswand  
 60 cm INNENPUTZ  
 ZIEGELMAUERWERK  
 INNENPUTZ
- W03** - INNENWAND - nicht Etagen-  
 Bestandswand  
 15.0 cm INNENPUTZ  
 ZIEGELMAUERWERK  
 INNENPUTZ
- W04** - TRENNWAND INNERHALB EINES NUTZERS -  
 LEICHTBAU D=10.0cm  
 1.25 cm SPACHTTELUNG  
 GK-PLATTE 1 x 1.25cm  
 MIT 5.0 cm WD  
 7.5 cm EINFACH STÄNDERWANDKONSTR.  
 MIT 5.0 cm WD  
 1.25 cm SPACHTTELUNG  
 1.25 cm SPACHTTELUNG
- W05** - VORSATZSCHALE  
 7/10/15.0 cm EINFACH STÄNDERWANDKONSTR.  
 MIT 5.0/7.5/10.0 cm WD  
 1.25 cm GK-PLATTE 1 x 1.25cm  
 SPACHTTELUNG
- W06** - VERKLEIDUNG STAHLKONSTRUKTION E190 -  
 LEICHTBAU  
 4.5 cm PROMATPLATTEN  
 SPACHTTELUNG

GK-PLATTEN IN FELICHTSTRÄHMEN IMPRÄGNIERT.  
 WC UND BADER MECHANISCH ENTLÜFTET.

### BODENAUFBAUTEN

- B01** - WOHNUNG - WOHNUNG  
 FUSSBODENHEIZUNG  
 1.5 cm BODENBELAG  
 1.5 cm ZEMENTESTRICH schwimmend  
 6.0 cm PAE, FC/BE  
 3.0 cm POLYESTERWOLLE EPS-T  
 TRENNSCHEITTE  
 BESCHÜTTTLUNG  
 HOLZDECKE BESTAND
- B02** - MASSBEREICH - WOHNUNG  
 FUSSBODENHEIZUNG  
 1.5 cm PLATTENBELAG IN KLEBEMÖRTEL  
 REAKTIONSHARZABDICHTUNG  
 6.0 cm ZEMENTESTRICH schwimmend  
 6.0 cm PAE, FC/BE  
 3.0 cm POLYESTERWOLLE EPS-T  
 TRENNSCHEITTE  
 BESCHÜTTTLUNG  
 HOLZDECKE BESTAND



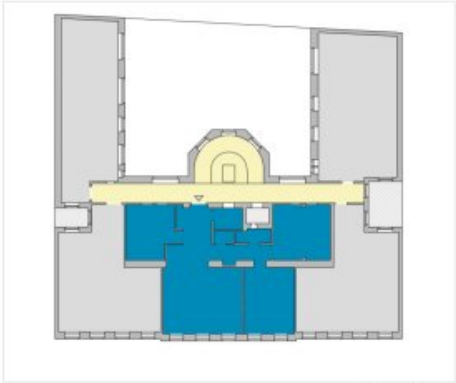
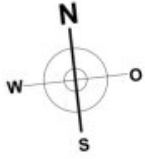
### LEGENDE:

- NEU
- ABRUCH
- BESTAND
- MAUERWERK

KEN MASSSTAB

4 Zimmer mit 130,14 m<sup>2</sup>

M = 1:100

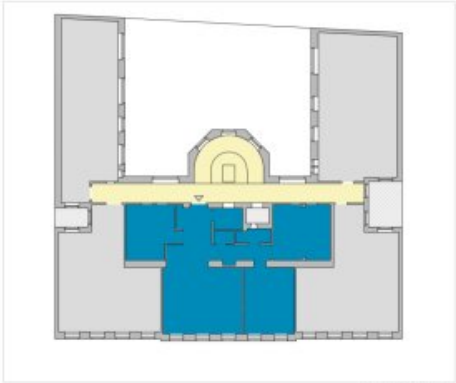
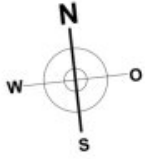
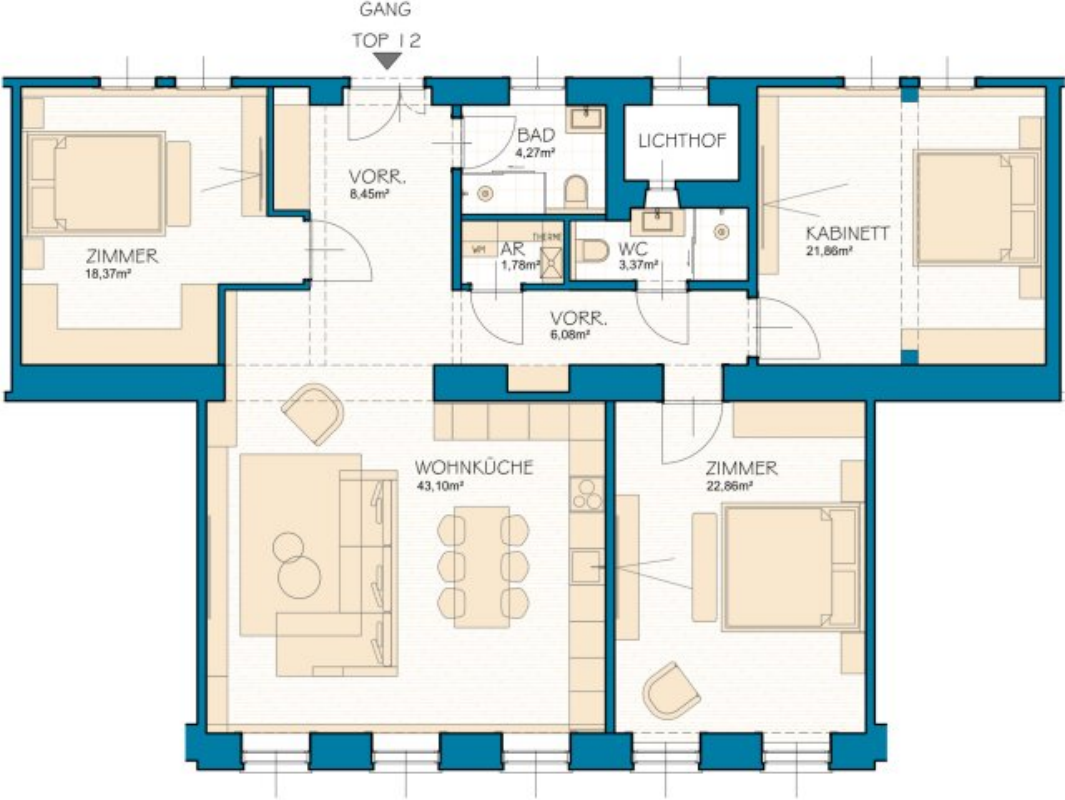


FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

KEIN MASSTAB

4 Zimmer mit 130,14 m<sup>2</sup>

M = 1:100



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 m<sup>2</sup>, 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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