REVITALISIERTER STILALTBAU - BÜRO/PRAXISRAUM ODER WOHNEN - PROVISIONSFREI



Objektnummer: 7320/549

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Wohnfläche:	55,55 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	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.





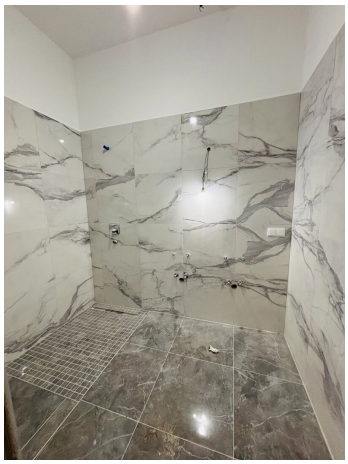




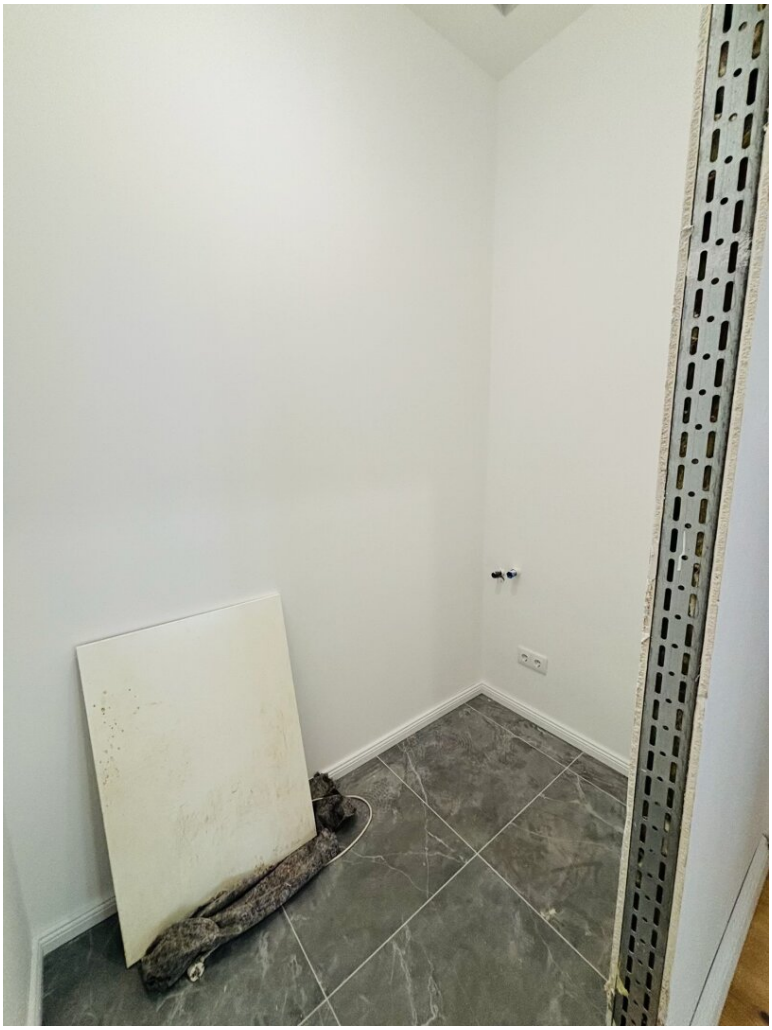




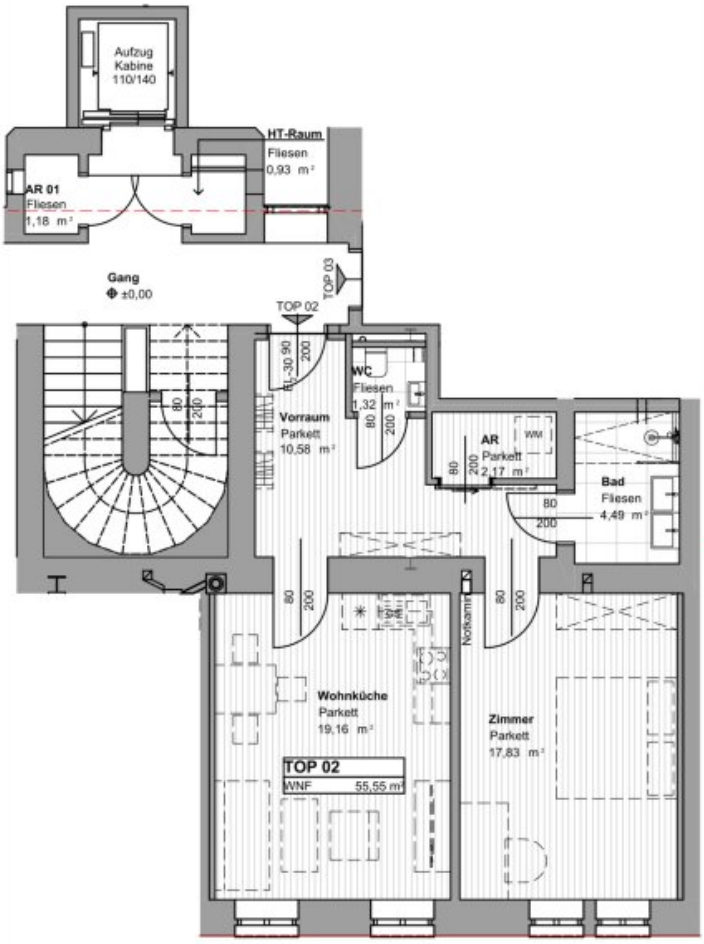




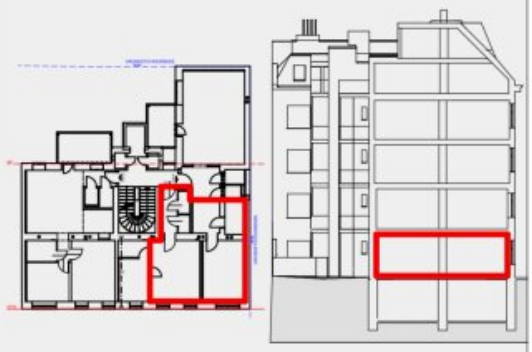












LEGENDE

*	Kühlschrank
GS	Geschirrspüler
WM	Waschmaschine

VERKAUFSPLAN

Wien 16, Wurlitzergasse 77
1. Stock
TOP 02
Wohnfl.: 55,55m²

M 1:100 0m 1 2 3 4 5

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Vorschlag, dient der Illustration und ist nicht Vertragsgegenstand. Die Sanitärgegenstände sind Symbolisch.Die jeweilige Küche und die Geräte sind nicht inkludiert. Die Anschlüsse sind vorhanden.Die Flächen im Plan können auf Grund der Bautoleranz 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 besteh 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 außentemperaturgeregelter, 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 Trinkwasserverrohung 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 Kunststofffenster 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 Elchen-Landhausdielen belegt, der Parkett ist verklebt ausgeführt. Eine ausreichend dimensionierte Nutzschicht 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 verfliest. Leitprodukt" Fa. Ricehetti. Fior di Bosco 6Dx60 cm, glänzend
Wandfliesen Bad: Alle Bäder sind zargenhoch mit großformatigen Fliesen 60x60cm verfliest. Leitprodukt Fa. Ricchetti, 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" Duravit Vero, 60x:46,5 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, Edelstähl 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 füht 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

- Vorzimmer, Küche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer sind KI generierte Visualisierungen

Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegt bei!

Preisliste aller noch zur Verfügung stehenden Wohnungen im Haus, welche zum Kauf angeboten werden kann auf Wunsch nachgereicht werden.

Die Betriebskosten werden sich auf ca. € 2,20/pro m²+10%Ust, der Lift ca. € 20/Whg + 20%Ust und die Rücklage auf € 1,12/pro m² 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.

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