Historischer Charme & Klimaschutz Auszeichnung! Altbau DG? Freiblick ? PV-Anlage



Objektnummer: 4760/737

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1868
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,17 m²
Nutzfläche:	116,17 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	2.894,76 €
Kaltmiete (netto)	2.243,00 €
Kaltmiete	2.631,60 €
Betriebskosten:	388,60 €
USt.:	263,16 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev











































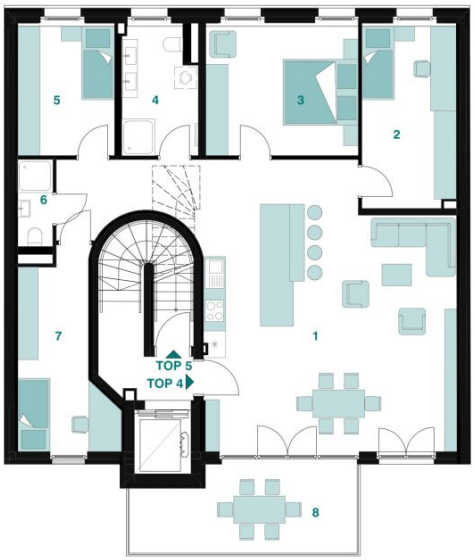


Jurekgasse 9a
1150 Wien

OBERGESCHOSS 3
TOP 4

CITA
CONVERTING IDEAS TO ASSETS

Wohnfläche		**116,06 m²**
1	Wohnküche	58,61 m²
2	Zimmer	12,69 m²
3	Zimmer	14,67 m²
4	Bad/WC	6,89 m²
5	Zimmer	9,30 m²
6	Dusche/WC	2,26 m²
7	Zimmer	11,64 m²
Freiflächen		**14,19 m²**
8	Balkon	14,19 m²





Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

JG 9 A Projektentwicklung GmbH & CO KG
Paragonstraße 2/4/30 1030 WIEN

Objektbeschreibung

Historischer Charme trifft auf nachhaltige Moderne

Ein Juwel der Gründerzeit in neuem Glanz

Inmitten des aufstrebenden Viertels „Mitte 15“ ist soeben ein prachtvolles Zinshaus aus dem Jahr 1868 zu neuem Leben erwacht. Die Baustelle befindet sich in ihren letzten Zügen. Die Revitalisierung der Jurekgasse 9A verbindet die Eleganz der Wiener Gründerzeit mit zukunftsorientierter Wohnqualität. Mit **nur fünf exklusiven Wohneinheiten** bietet dieses Objekt ein **Höchstmaß an Privatsphäre** und Individualität in einem kleinen, persönlichen Rahmen.

Die Ausstattung: Luxus mit ökologischem Fußabdruck

Hier wurde konsequent auf Qualität und Nachhaltigkeit gesetzt. Während die sanierte, gegliederte Fassade mit stilgetreuen **Holzkastenfenstern** den historischen Charakter bewahrt, sorgt im Inneren modernste Technik für höchsten Komfort:

- **Energieeffizienz:** Eine hauseigene **Luftwärmepumpe** und eine **Photovoltaikanlage** auf dem Dach garantieren eine zeitgemäße, unabhängigere Energieversorgung. HWB: nur 35 kWh/m²a

- **Wohnklima:** Jede Wohnung verfügt über **Fußbodenheizung** und eine innovative **Deckenkühlung** für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

- **Materialien:** Edler **Fischgrät-Parkett** und großzügige Glasflächen schaffen ein lichtdurchflutetes, warmes Ambiente.

- an der Ausstattung, wie **extra hohen Innentüren**, **dreifachverglasten Fenstern**, **hochwertigen Beschlägen**, Sicherheits-Wohnungseingangstüren, durchdacht geplanten Bädern usw. erkennt man die Liebe, die hier in der Revitalisierung hineingeflossen ist.

- **Freiraum:** Jede Einheit besticht durch **südseitige Balkone oder Terrassen** inkl. Beschattung, mit direktem Blick in den ruhigen Innenhof mit seinem alten Baumbestand.

Die Lage: Urbanes Leben in „Mitte 15“

Die Jurekgasse 9A profitiert direkt von der Attraktivierung des Gebiets rund um den Westbahnhof. Die Neugestaltung der äußeren Mariahilfer Straße mit breiten Geh- und Fahrradwegen und neuen Grünelementen lädt zum Flanieren ein. Der Schwendermarkt ist zur Zeit noch eine Baustelle, bevor auch er im grünen Glanz erscheinen wird.

Dank der optimalen Anbindung (U3 Westbahnhof/Schweglerstraße, S-Bahn und Fernverkehr) sind Sie perfekt vernetzt, während Sie in Ihrer Wohnung die Ruhe eines revitalisierten Altbaus genießen.

Auszeichnung für Engagement im Klimaschutz

Die Errichtung dieses Gebäudes erfolgte gemäß den Basiskriterien des klimaaktiv Gebäudestandards. Es entspricht damit dem österreichischen Qualitätszeichen für nachhaltige Wohn- und Dienstleistungsgebäude

"klimaaktiv Bronze". Beurteilt und bewertet wurden neben der Energieeffizienz die Standort- und Ausführungsqualität, die Qualität der Baustoffe und Konstruktion, sowie zentrale Aspekte zu Komfort und Gesundheit.

Highlight-Objekt: Exklusives Wohnerlebnis im 2. Obergeschoss (Top 4)

Großzügigkeit auf ca. 116 m² mit fünf Zimmern

Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung im 3. Stock (DG1) vereint herrschaftliches Wohngefühl mit modernem Design. Die Schlafräume sind alle zentral begehbar. Dank der durchdachten Raumaufteilung und der Ausrichtung in den ruhigen, grünen Innenhof genießen Sie hier ein helles und luftiges Ambiente.

Raumaufteilung & Highlights:

- **Das Herzstück:** Eine beeindruckende **Wohnküche mit ca. 58 m²** bietet Raum für kulinarische Entfaltung und gesellige Abende. Die **großen Glasfronten** öffnen den Blick direkt auf den privaten Freiraum. Sie haben die Möglichkeit eine Kücheninsel einzubauen oder den Herd an der Wand unterzubringen.

- **Südseitiger Balkon:** Der ca. **14 m² große Balkon** ist direkt vom Wohnraum begehbar und lädt dazu ein, die Sonne über dem alten Baumbestand des Innenhofs zu genießen.

- **Privatsphäre & Komfort:** Vier separat begehbare Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Technische Raffinesse für Ihr Wohlbefinden:

Wie alle Einheiten im Projekt „Grün der Zeit“ profitiert auch die Top 5 von der nachhaltigen Haustechnik. Genießen Sie die behagliche Wärme der **Fußbodenheizung** im Winter und die sanfte Kühlung durch die **Deckenkühlung** im Sommer – betrieben durch die effiziente **Luftwärmepumpe** und unterstützt durch die hauseigene **Photovoltaikanlage**. Eine wahre Seltenheit im Altbau!

Eckdaten Top 5:

- **Wohnfläche:** ca. 116,17 m²
- **Balkon:** ca. 14,19 m² (südseitig)
- **Zimmer:** 5
- **Stockwerk:** 3. OG (mit Lift erreichbar)

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap