Historischer Charme & Klimaschutz Auszeichnung! Altbau mit Wärmepumpe und PV!



Objektnummer: 4760/736

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1868
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,46 m²
Nutzfläche:	45,46 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	340.000,00 €
Betriebskosten:	81,83 €
USt.:	8,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev

Per.Fact Immo E.U.
Andreasgasse
1070 Wien























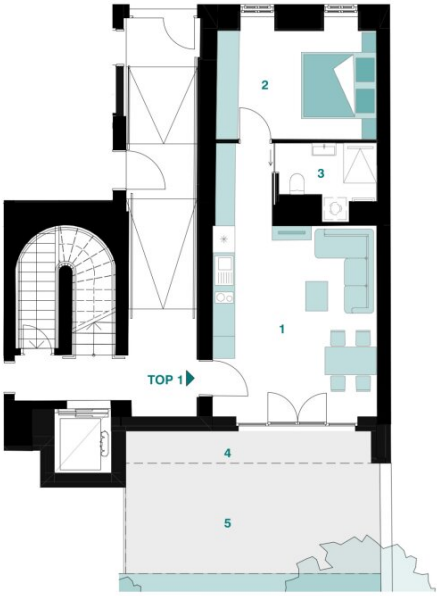


Jurekgasse 9a
1150 Wien

ERDGESCHOSS
TOP 1

Wohnfläche		**45,46 m²**
1	Wohnküche	27,38 m²
2	Zimmer	13,57 m²
3	Bad/WC	4,51 m²

Freiflächen		**26,96 m²**
4	Loggia	6,12 m²
5	Terrasse	20,84 m²



CITA
CONVERTING IDEAS TO ASSETS





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.

Urbanes Wohnen mit privater Oase - ein perfekter Rückzugsort

TOP 1 - Terrassenwohnung mit Grünblick

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß ist die perfekte Wahl für Singles oder Paare, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und einen großzügigen privaten Außenbereich legen. Die Top 1 besticht durch die direkte Anbindung an den ruhigen, südseitigen Innenhof mit seinem alten Baumbestand.

Raumaufteilung & Highlights der Top 1:

- **Offenes Wohnkonzept:** Die ca. **27** m2 **große Wohnküche** bildet das Zentrum der Wohnung und wirkt durch die großen Glasfronten zum Außenbereich hin besonders weitläufig.

- **Maximale Freifläche:** Ein absolutes Highlight sind die insgesamt ca. **27 m2 Freiflächen**. Die Kombination aus einer wettergeschützten **Loggia** und einer großen **Terrasse** erweitert Ihren Wohnraum direkt ins Grüne.

- **Schlafzimmer:** Das ca.13,5 m2 große Zimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und erholsame Nächte.

- **Modernes Bad:** Das Badezimmer ist kompakt und funktional mit WC und Dusche oder Wanne geplant .

Ausstattung & Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau:

- **Klimakomfort:** Im Erdgeschoß genießen Sie den Luxus einer **Fußbodenheizung** für den Winter und einer **Deckenkühlung** für heiße Sommertage – alles ökologisch betrieben durch **Luftwärmepumpe** und unterstütz durch hauseigene **Photovoltaik** .

- **Hochwertige Details:** Edler **Parkett** und **Zip-Screen** an der Hoffassade garantieren ein exklusives Wohngefühl.

- **Zusatzkomfort:** Kurze Wege zum hauseigenen **Fahrradraum** direkt auf derselben Ebene.

Eckdaten Top 1:

- **Wohnfläche:** ca. 45,46 m2

- **Freiflächen (Loggia + Terrasse):** ca. 26,96 m2

Zimmer: 2

- **Lage:** Erdgeschoß, Wohnküche absolut ruhig zum Garten orientiert.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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