

Erstbezug am Augarten | Gründerzeit-Charakter, neues Dachgeschoss und Lift



Objektnummer: 7398/202602638

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,08 m²
Nutzfläche:	105,52 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	899.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.519,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

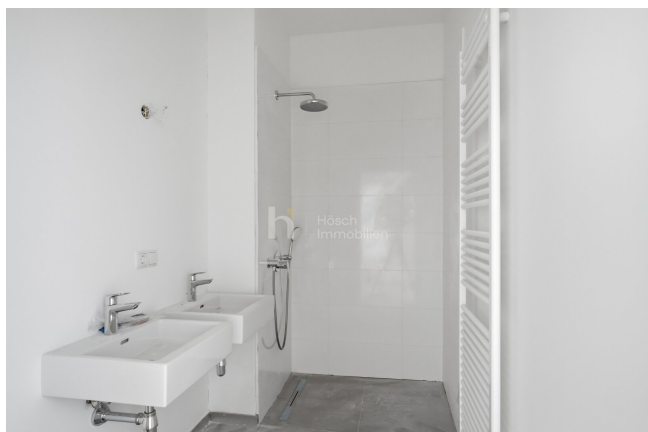


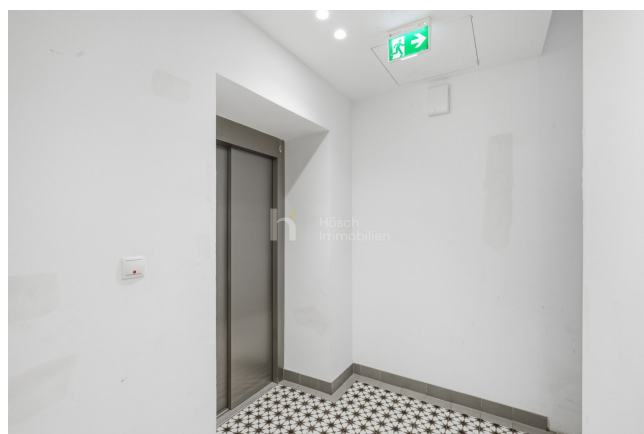


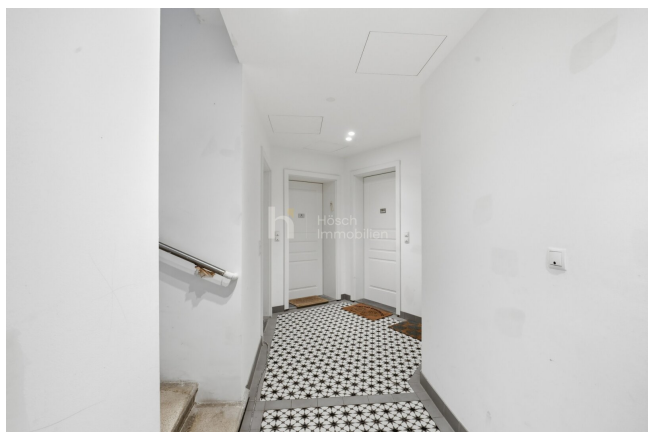














Objektbeschreibung

Wenige Gehminuten vom **Augarten**, dem ältesten Barockgarten Wiens, wird ein **Gründerzeithaus in Ecklage** von Grund auf generalsaniert und um ein **zweigeschossiges Dachgeschoss** erweitert. Angeboten werden **drei Wohnungen als Erstbezug nach Generalsanierung – eine Etagenwohnung im 1. Stock sowie zwei Dachgeschoss-Maisonetten mit eigener Dachterrasse.**

Den Charakter des Hauses prägen die **klassischen Raumhöhen**, die **gegliederte Straßenfassade** und ein neu hergestelltes Stiegenhaus mit **Zementfliesen im Jugendstil**. Ergänzt wird, was heute selbstverständlich sein sollte: ein **Personenaufzug**, **Dreifachverglasung**, eine **Video-Gegensprechanlage** und einbruchhemmende Wohnungstüren.

Geplante Ausstattung nach Fertigstellung: Das vorgesehene Konzept umfasst **Eiche-Fischgrätparkett** in den Regelgeschossen, **Dielenparkett aus Eiche** im Dachgeschoss, hochwertige **Sanitärausstattung** mit Markenarmaturen und großformatigen Fliesen. Vorgesehen ist eine zentrale **Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit **Fußbodenheizung**; **Fancoil-Geräte** sind zur Kühlung vorgesehen. Für das Dachgeschoss sind **außenliegende Raffstoren** als Sonnenschutz vorgesehen; die **Dachterassen** mit rund 31 bzw. 38 m² eröffnen den Blick über die Dächer der Brigittenau.

Insgesamt umfasst das Haus **20 Wohnungseigentumsobjekte** auf rund 2.034 m². Die Arbeiten laufen; die Fertigstellung der Liegenschaft ist bis **Ende 2026** vorgesehen, die beiden Dachgeschoss-Maisonetten befinden sich derzeit im Ausbau. Den jeweiligen Bautenstand zeigen wir gerne bei der Besichtigung.

Maisonette mit großzügiger Dachterrasse und Loggia

Ob gemeinsames Abendessen, ein ruhiger Morgen im Freien oder ein Sommerabend über den Dächern: Die 38,12 m² große Dachterrasse gibt dieser 3-Zimmer-Maisonette besonderen Freiraum. Zwei getrennte Zimmer auf der Eingangsebene und die darüberliegende Wohnküche schaffen eine klare Trennung zwischen Rückzug und gemeinsamem Wohnen. Eine Loggia ergänzt das Angebot.

Die Wohnung auf einen Blick

- Wohnfläche innen: ca. 89,46 m²
- Loggia zusätzlich: ca. 4,62 m²

- Nutzfläche inklusive Loggia: ca. 94,08 m²
- Dachterrasse zusätzlich: ca. 38,12 m²
- 3 Zimmer, Bad, separates WC und Abstellraum
- Zwei Wohnebenen im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss, darüber die Dachterrassenebene
- Derzeit im Ausbau; Fertigstellung bis Ende 2026 vorgesehen

Platz für Alltag und Auszeit

Auf der Eingangsebene liegen zwei getrennte Zimmer, Bad und separates WC. Die obere Wohnebene bietet eine rund 35,5 m² große Wohnküche und einen Abstellraum. Hier ist Platz für Kochen, Essen und einen gemütlichen Wohnbereich. Über die interne Treppe führt der Weg weiter zur privaten Dachterrasse.

Geplante Ausstattung

Vorgesehen sind Dielenparkett aus Eiche, Fußbodenheizung, eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fancoil-Geräte zur Kühlung und außenliegende Raffstoren. Ein Personenaufzug erschließt die Wohngeschosse. Den aktuellen Ausbaufortschritt zeigen wir gerne bei der Besichtigung.

Die Bilder zeigen das Haus sowie Innenräume und Dachterrassen des Projekts. Die Projektaufnahmen sind keiner einzelnen Wohnung verbindlich zugeordnet und belegen nicht den Fertigstellungsstand dieser Einheit.

Energiekennwerte

Für den geplanten Dachgeschossausbau: HWB 38,4 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,69 (Klasse A+). Die Kennwerte beziehen sich auf den Planungsstand des Energieausweises vom 22.03.2022.

Planunterlagen

Die Grundrissdarstellung zeigt einen früheren Planungsstand. Für die Flächenangaben dieses Angebots gilt die oben angeführte Aufstellung mit getrennter Innenfläche, Loggia und Dachterrasse. Die endgültige Ausführung und Raumaufteilung sind vor Vertragsabschluss abzugleichen.

Kaufpreis: € 899.000,--

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **David Hösch** unter **+43 660 162 02 47** gerne zur Verfügung.

Abgebildete Möblierung und Inventar sind nicht Bestandteil des Angebotspreises. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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.