

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



Objektnummer: 7398/202602615

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,98 m²
Nutzfläche:	80,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	479.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.970,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

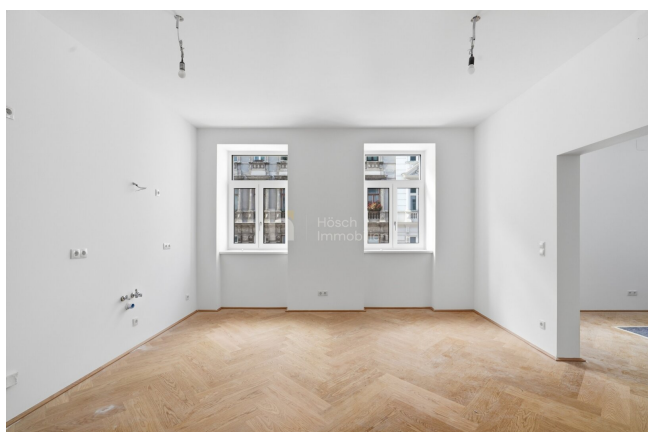
Ihr Ansprechpartner

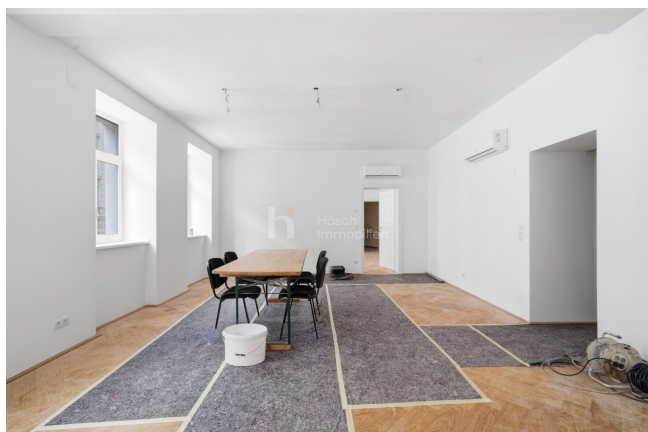


David Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien



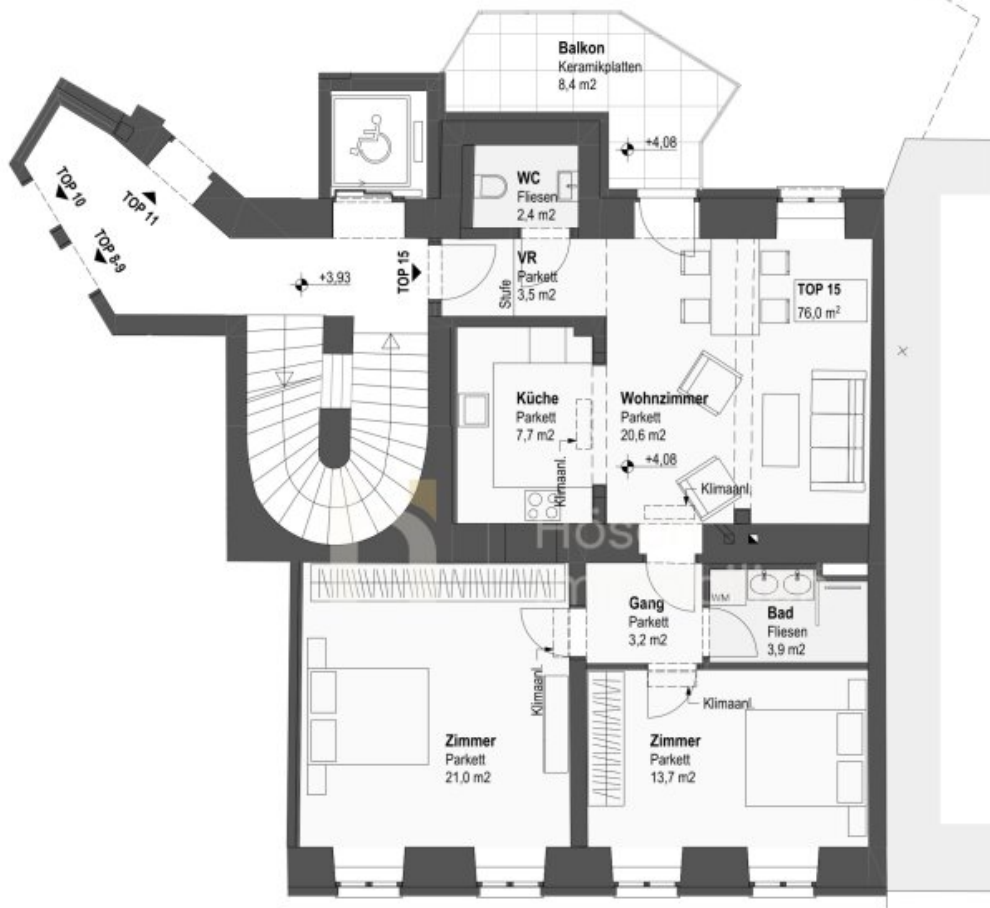












Top 15

WNF 76,0 m²
Balkon 8,4 m²



Die Raumhöhen, Maße, die Raum- und Wohnungsgrößen können u.A. aus technischen oder behördlichen Gründen von diesem Plan abweichen. Insbesondere kann dieser Plan nicht für eine Möblierungsplanung oder für Möbel nach Maß herangezogen werden. Es müssen hierfür die Naturmaße genommen werden.

2.Stock TOP 15 _ 1:100 481 - Rauscherstraße 5 /20.03.2023

DIESE ZEICHNUNG SOW. AUSARBEITUNG IST UNTER GEISTIGES EIGENTUM UND DAMIT URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. JEDE UNBEPURTE BENÜTZUNG, Vervielfältigung, ÜBERARBEITUNG ODER WEITERGABE AN DREITE IST VERBOTEN, STRAFBAR UND VERPFLICHTET ZUM SCHADENSERSATZ (URHEBERRECHTSGESETZ BOBL.NR. 111/1936, 206/1948, 106/1993).

BFA Büro für Architektur
Architekt DI Lutter ZT GmbH

Schanzstraße 14 | 5.2
A-1150 Wien

T (+43-1) 523 72 54
office@lutter.at

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 **Dachterrassen** 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.

DIE GEGENSTÄNDLICHE W O H N U N G :

- Top 15 – 1. Stock
- 3 Zimmer
- Wohnnutzfläche: ca. 75,98 m²
- Balkon: ca. 8,50 m²

- Erstbezug nach Generalsanierung

Drei Zimmer mit klar getrennten Wohn- und Rückzugsbereichen, dazu ein **hofseitiger Balkon** mit rund 8,50 m². Rund 76 m² im ersten Liftstock, mit Eiche-Fischgrätparkett, Fußbodenheizung und Fancoil-Kühlung – das Segment, das in dieser Lage von Paaren, kleinen Familien und Anlegern gleichermaßen gesucht wird.

Die Innenaufnahmen zeigen eine Wohnung des Hauses in vergleichbarer Ausführung; den Bautenstand der gegenständlichen Einheit zeigen wir bei der Besichtigung.

Kaufpreis: € 479.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 162 02 47** zur Verfügung.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Bei den Plänen handelt es sich um Verkaufspläne, daher können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap