# Erstbezug nahe Augarten | Gründerzeit-Charakter, neues Dachgeschoss und Lift

**Objektnummer: 7398/202602617**

**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:** | 152,35 m² |
| **Nutzfläche:** | 156,61 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,91 |
| **Kaufpreis:** | 879.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.612,67 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ari Abramov**

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

KI-Visualisierung · unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

KI-Visualisierung · unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

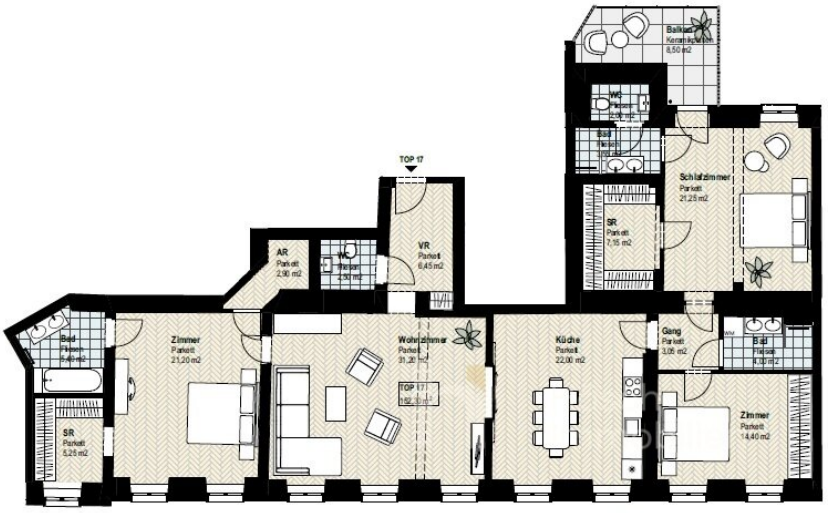
JOSE

Hösch
Immobilien

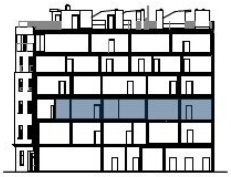
Hösch
Immobilien

Hösch
Immobilien

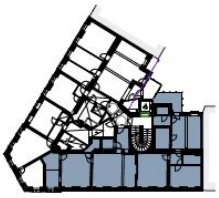
Hösch
Immobilien




Grundriss Wohnung M 1:100



Schnitt M 1:500



Übersichtsplan M 1:500

Lageplan M 1:2000

| **TOP 17** | **152,30 m²** |
|---|---|
| Vorraum | 6,45 m² |
| Küche | 22,00m² |
| Wohnzimmer | 31,20 m² |
| Gang | 3,05 m² |
| Zimmer I | 21,20 m² |
| Zimmer II | 14,40 m² |
| Schlafzimmer | 21,25 m² |
| Schrankraum I | 7,15m² |
| Schrankraum II | 5,25 m² |
| Bad I | 3,55 m² |
| Bad II | 4,00 m² |
| Bad III | 5,40 m² |
| WC I | 2,00 m² |
| WC II | 2,50 m² |
| Abstellraum | 2,90 m² |
| **Balkon** | **8,50 m²** |

Die Ausstattung ist gemäß der Baubeschreibung, die eingezeichnete Möblierung stellt lediglich einen unverbindlichen, symbolischen Einrichtungsvorschlag dar. Für die Möblierung sind Nakumaße zu nehmen. Die Wohnungsgrößen sind ungefähre Angaben und können geringfügigen Änderungen durch die Detailplanung unterliegen. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Unverbindliche Planskopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

# Objektbeschreibung

Rund **acht 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 17 – 2. Stock
- 4 Zimmer
- Wohnnutzfläche: ca. 152,35 m²
- Balkon: ca. 8,51 m²

- Erstbezug nach Generalsanierung

Eine der großzügigsten Einheiten des Hauses – eine Größenordnung, die im sanierten Altbau der Brigittenau selten angeboten wird. **Vier Zimmer**, zwei Bäder und klassische Altbau-Raumhöhen lassen die Trennung von repräsentativem Wohnbereich und privaten Räumen tatsächlich zu, nicht nur andeuten. Dazu ein Balkon mit rund 8,5 m².

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

**Kaufpreis: € 879.000,--**

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

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Ari Abramov** gerne unter **+43 676 844 403 202** 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.*

*Die drei KI-Visualisierungen zeigen unverbindliche Einrichtungsvorschläge; Küche und Möblierung sind nicht im Kaufpreis enthalten.*

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.