3-Zimmer-Maisonette-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon nahe Augarten

Objektnummer: 1994/2337

Eine Immobilie von SMI Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2016
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,00 m²
Nutzfläche:	99,00 m²
Gesamtfläche:	111,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	749.900,00 €
Betriebskosten:	259,83 €
USt.:	31,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

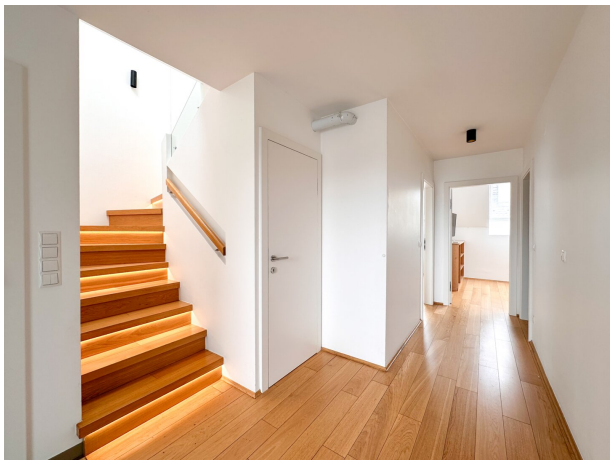
Ihr Ansprechpartner

Sven Mayer

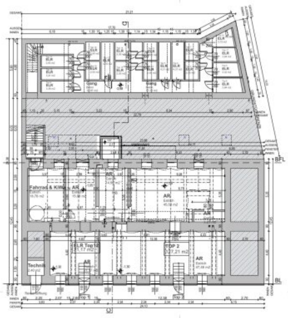
SMI Immobilien
Sagedergasse 21A/1/12
1120 Wien

H +43 67764221188

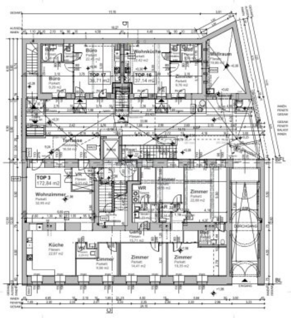
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



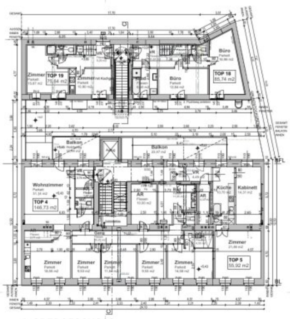
14



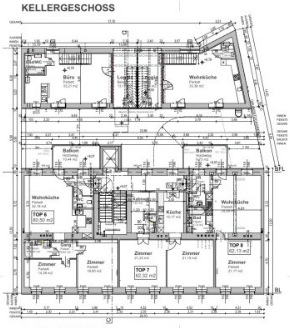
KELLERGESCHOSS



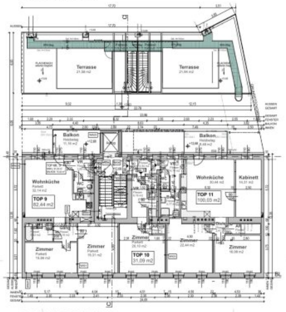
ERDGESCHOSS



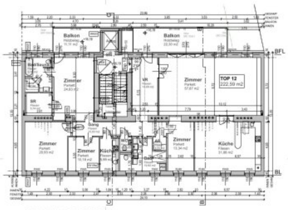
1. OBERGESCHOSS



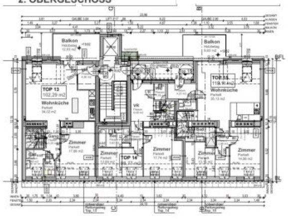
2. OBERGESCHOSS



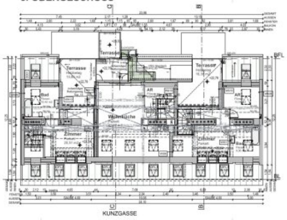
3. OBERGESCHOSS



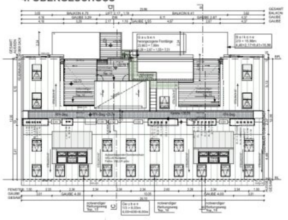
4. OBERGESCHOSS



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

ANRAINER:

LAGEPLAN M=1:500

LEGENDE:

- Bestand
- Abbruch
- NF/Ziegel
- Leichtbau
- Stahlbeton

- Im Bereich des Treppenhauses und der Gänge außerhalb der Wohnungen und Betriebseinheiten muss eine Fluchtwegs- u. Orientierungsbeleuchtung angebracht werden.
- Interne Treppen sind elastisch zu lagern
- Die Rauchabzugseinrichtung des Treppenhauses muss unabhängig vom öffentlichen Stromnetz öffenbar sein und muss über ein rauchempfindliches Element an der Decke des Treppenhauses angesteuert werden.
- Alle neue Wohnungstüren in EI₂30

- Alle Revisionstüren von Schächten im Stiegenhaus sind in EI₂30 auszuführen.

STELLPLÄTZE:
- Es werden keine zusätzlichen Stellplätze benötigt.

EINLAGERUNGSRÄUME:
- Die Einlagerungsräume sind Bestand und befinden sich im Keller des Hoftrakts. Es gibt 19 Tops, davon sind 16 Wohnungen. Jede Wohnung hat einen ELR.

ABWASSER:
- Alle Wohnungen sind mit einem Waschmaschinen- und Trocknerانschluß ausgestattet.
- Der Kinderwagen- u.Fahrradabstellraum befindet sich im Keller des Straßentrakts.
- WC Schalen werden abhebbar ausgeführt.
- Kanäle werden im Dachgeschoß mit ø100 ausgeführt und in neue Kältefänge eingemündet.
- Das Regenwasser wird mittels Regenrohren in den Höfen abgeleitet.
- Das straßenseitige Regenwasser wird ins Gebäudeinnere geleitet.

ALLGEMEIN:
- Heizung: Gasetagenheizung
- Alle tragenden Dachstuhlhölzer u. Gespärre werden E90 ummantelt.
- Alle fensterlosen Aborte und Bäder werden mechanisch ins Freie entlüftet.
- Interne Stiegen werden elastisch gelagert.
- Dachflächenfenster und Überkopfverglasungen werden aus Verbund-Sicherheitsglas (VSG) gefertigt.
- RFK-Ausstieg: die Erreichbarkeit der Kamine ist bei beiden Trakten durch eine Leiter an der Gebäudefront gegeben.

ERSCHEINUNGSBILD:
- Geneigte Dachflächen sind mit Eternit Doppeldeckung ausgestattet.
- Die Kaminköpfe sind straßenseitig mit Abdeckplatte und potschokiert auszuführen.
- die Fenster im Kellergeschoß bleiben unverändert (lt. Bestand)
- Alle anderen Fenster werden neu eingebaut.

BRANDSCHUTZ:
- alle Aufenthaltsräume und Gänge der neuen Wohnungen werden mit RWM ausgestattet, ausgenommen Küchen und in Wohnküchen der Kochbereich.
- eine trockene Steigleitung lt. TRVB 128 wird im STH errichtet.
- Feuermauern werden 15cm über die Dachhaut erhöht.

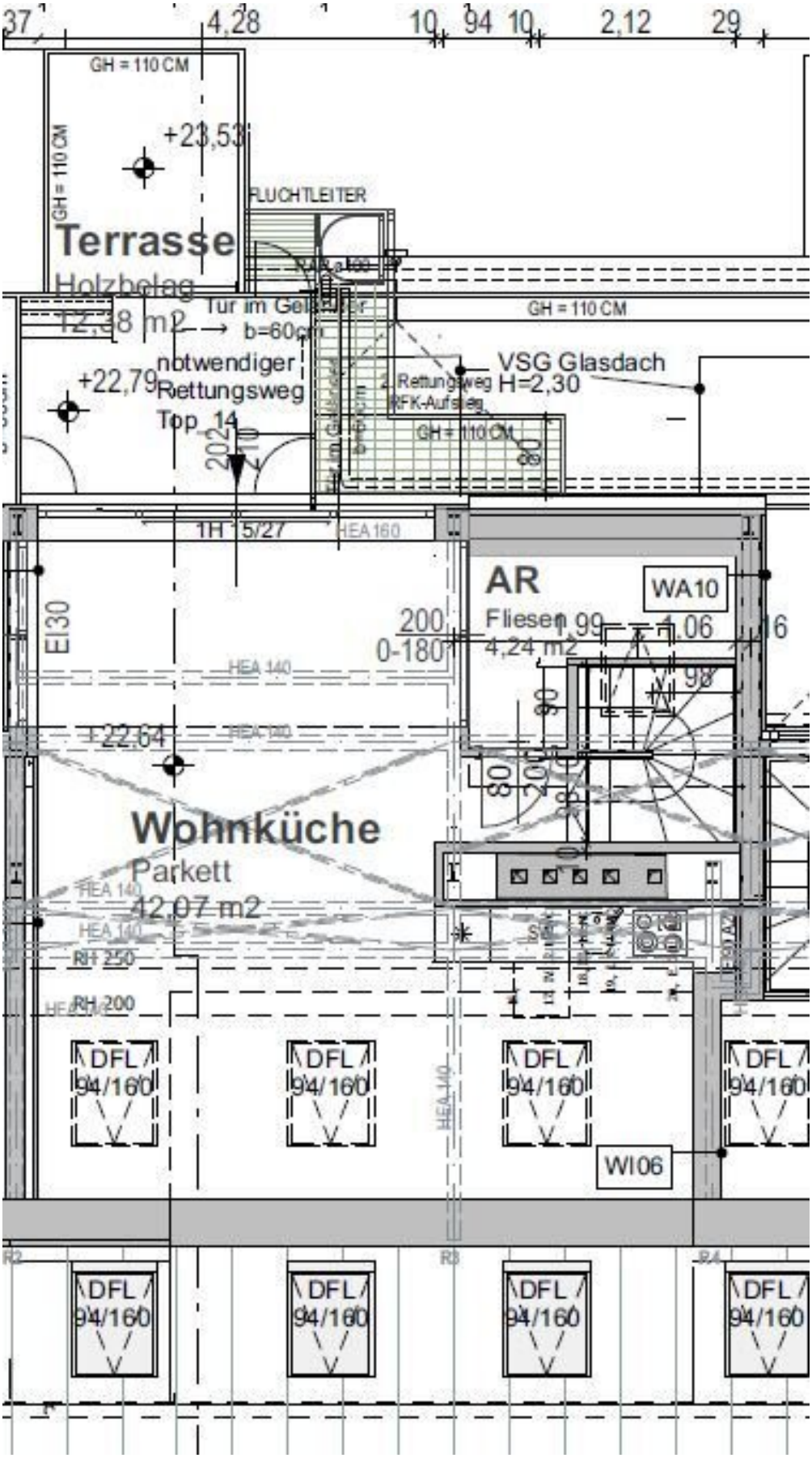
MÜLLRAUM:
- Der Müllraum befindet sich im Hofgebäude.

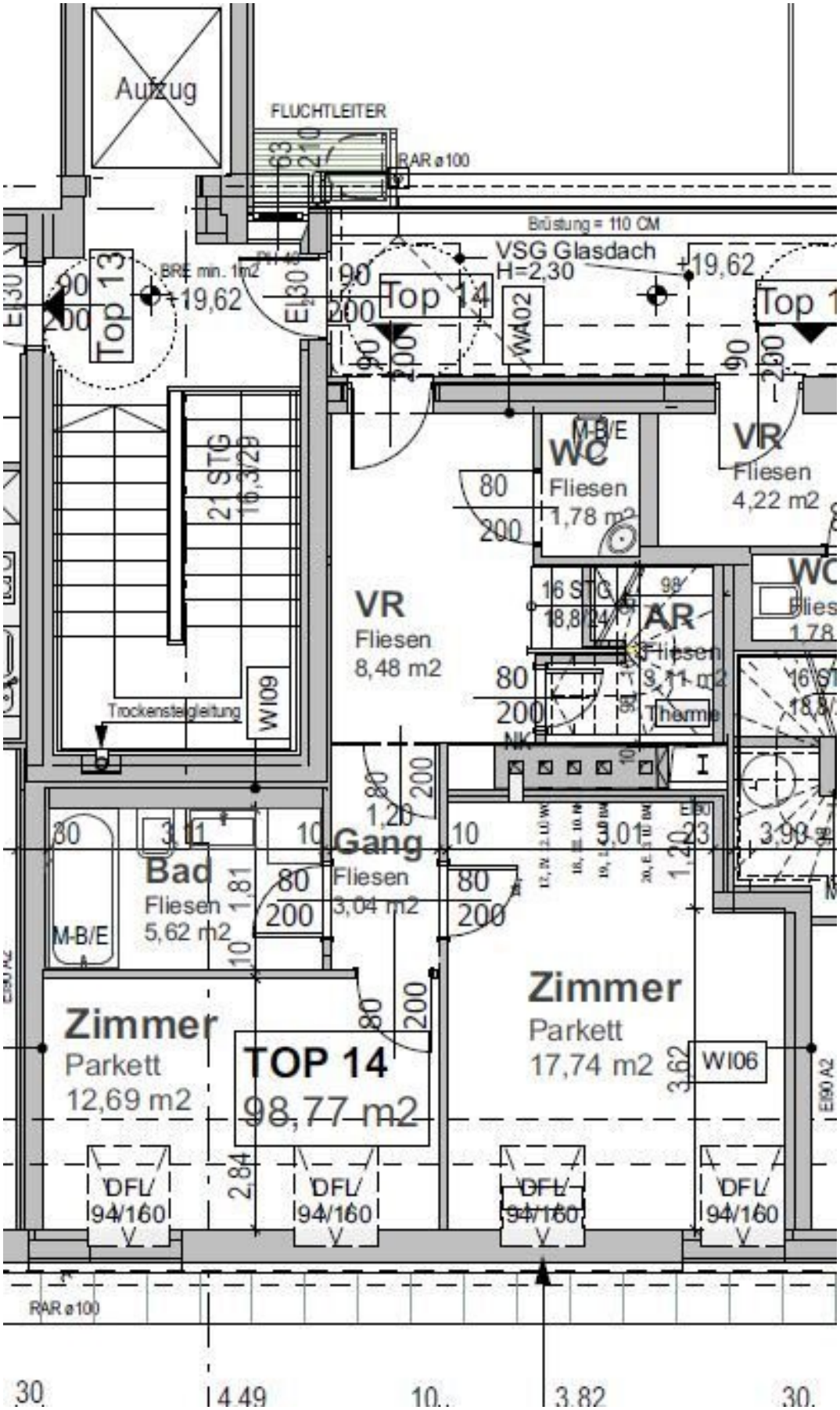
STATIK:
- Verstärkung der bestehenden Träme lt. statischen Berechnung

AUSFÜHRUNGSPLAN

FÜR DEN UMBAU VON EINEM WOHNHAUS
IN DER KUNZGASSE 4, 1200 Wien

PLANINHALT: GRUNDRISSE, LAGEPLAN, ANREINERLISTE	
GST.NR.: 3209/2 EZ.: 4889 KG.: 01620 BRIGITTENAU	
BAUWERBER:	WIENER INTERNATIONALE WIRTSCHAFT AKADEMIE 1020 WIEN, HEINESTRASSE 19
GRUNDEIGENTÜMER:	WIENER INTERNATIONALE WIRTSCHAFT AKADEMIE 1020 WIEN, HEINESTRASSE 19
BAUFÜHRER:	
PLANVERFASSER:	
BEHÖRDE:	
MASSTAB: 1:100	DATUM: 2016-05-20 PLANNR.:


GH = 110 CM
+23,53
FLUCHTLEITER
Terrasse
Holzbelag
12,38 m2
Tür im Geländer
b=60cm
notwendiger
Rettungsweg
Top 14
+22,79
2. Rettungsweg
RFK-Aufsteig
VSG Glasdach
H=2,30
GH = 110 CM
1H 5/27
HEA 160
AR
WA10
Fliesen
4,24 m2
EI30
200
0-180
HEA 140
+22,64
Wohnküche
Parkett
42,07 m2
RH 250
RH 200
DFL
94/160
WI06


Aufzug
FLUCHTLEITER
RAR ø100
Brüstung = 110 CM
VSG Glasdach
H=2,30
19,62
Top 13
BRE min. 1m2
Top 14
WA02
WC
Fliesen
1,78 m2
VR
Fliesen
4,22 m2
21 STG
16,3/29
VR
Fliesen
8,48 m2
16 STG
18,8/24
AR
Fliesen
3,11 m2
Therme
Trockenstegleitung
WI09
Gang
Fliesen
3,04 m2
Bad
Fliesen
5,62 m2
M-B/E
Zimmer
Parkett
12,69 m2
TOP 14
98,77 m2
Zimmer
Parkett
17,74 m2
WI06
DFL/
94/160
RAR ø100
4,49
3,82

Objektbeschreibung

***Zum Verkauf gelangt diese hochwertig sanierte
3-Zimmer-Maisonette-Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Augartennähe***

Raumaufteilung

Ebene 1

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Badezimmer mit Wanne

Ebene 2

- Abstellraum
- Wohnküche
- Terrasse

Ausstattung

- Eichenparkettboden
- Klimaanlage
- WM-Anschluss
- Mehrfach verglaste Fenster
- Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- Modernes Bad im Designflair
- Markenküche
- Kellerabteil zugehörig
- Teilmöbliert
- Uvm.

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 <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap