Erstbezug! 2-Zimmer-Wohnung nach einer umfassenden Renovierung des Hauses



Objektnummer: 11247

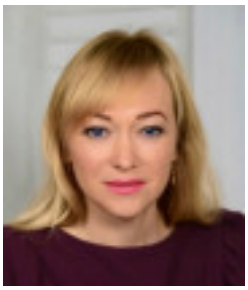
Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1931
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,21 m²
Nutzfläche:	95,21 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,93
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



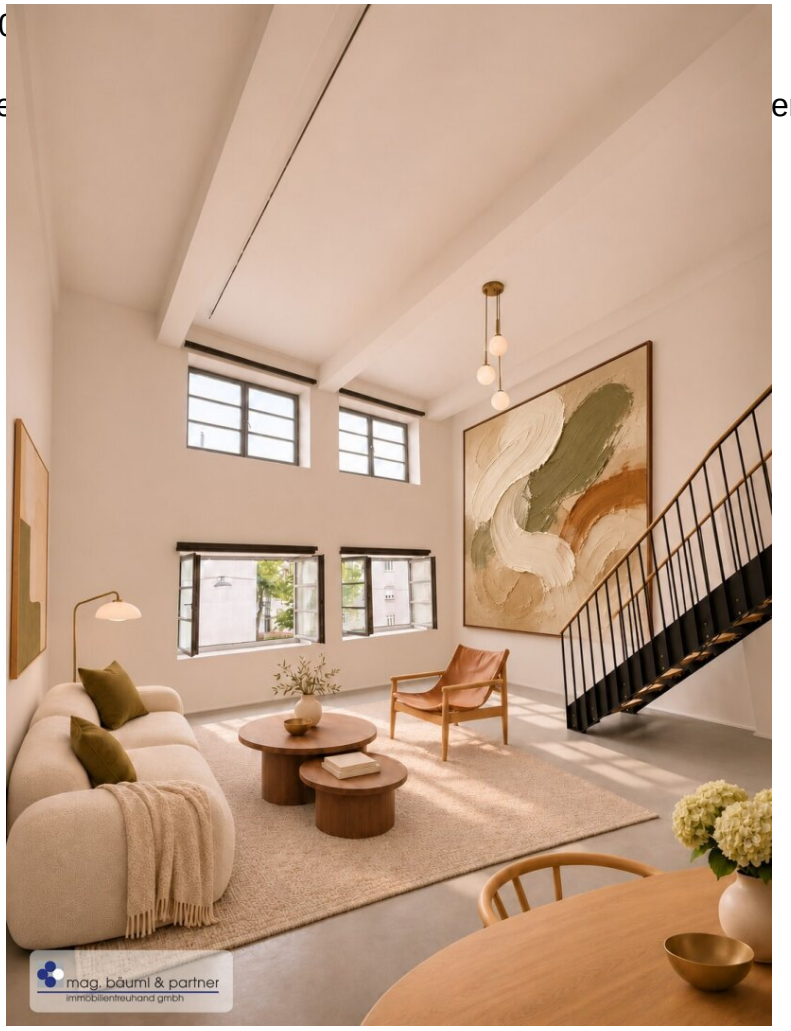
Mag. Nataliia Enzminger

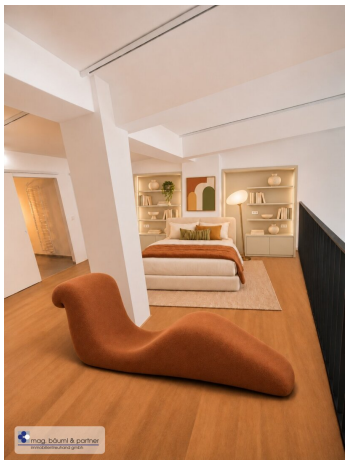
Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH
Hietzinger Kai 5/7
1130 Wien

T +43 1 877 867 017

H +43 677 614 64 90

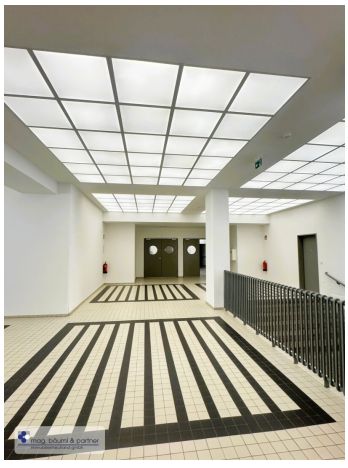
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.








mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh






mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

Entwurf Wohnbau Pitkagasse 4, 1210 Wien

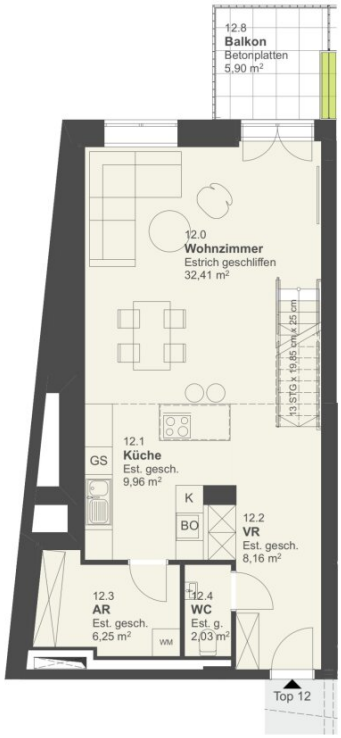


Lageplan
1. Obergeschoss

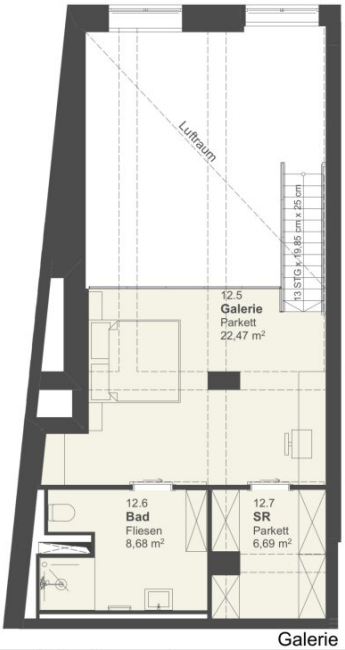
Top 12

Flächen

NGF: Wohnebene	ca.	58,81 m²
NGF: Galerie	ca.	37,84 m²
NGF Summe:	ca.	**96,65 m²**
Balkon:	ca.	5,90 m²



1. Obergeschoss



Galerie

1. Obergeschoss

Symbolhafte Darstellung

mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

werkhof Architekten	**Entwurf** Wohnbau
Werkhof Architekten ZT GmbH 1060 Wien, Linke Wienzeile 178/2/100 office@werkhof.cc +43 1 8905865 www.werkhofarchitekten.at	Projekt: Pitkagasse 4, 1210 Wien Top 12 M 1:100 GEZ.: TK,DS,OM,LS,ÖM 11.03.21

Objektbeschreibung

In zentraler Ruhelage des 21. Bezirks entstehen im Zuge der Sanierung eines spannenden Architekturdenkmals besonders lebenswerte Loft Wohnungen mit enormen Raumhöhen,

offenen Galerieflächen und sehr viel Licht. Das denkmalgeschützte Gebäude in der Pitkagasse 4 wurde 1931-1933 von Eugen Kastner und Fritz Waage im sogenannten Internationalen Stil erbaut. Für Bewohner, die das Besondere suchen, wird das ehemalige "Dorotheum Floridsdorf" als Wohnhaus wieder zum Leben erweckt.

Zahlen und Fakten:

- Heizung mittels Fernwärme Fußboden /Wandheizung
- Gäste WC in jeder Wohnung
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Optionale Storage Einheiten im Stockwerk
- Innenliegende Stoffrollos an den Fenstern
- Fahrrad & Kinderwagenabstellraum
- Kinderspiel & Gemeinschaftsraum
- Gegensprechanlage
- Fertigstellung: 2025

Beschreibung:

- Wohnfläche**:** ca. 95,21 m²
- Wohn- und Essbereich und Galerie mit Schlafbereich
- Nord/Ost
- 1. + 2. Obergeschoss (Galerie)
- Raumhohe: Bis zu ca. 4,90

Lage:

Das Gebäude liegt nur wenige Schritte vom Floridsdorfer Markt entfernt, wo sämtliche Güter des täglichen Bedarfs angeboten werden, Freitag und Samstag sogar frisch vom Bauernhof. Das Zentrum von Floridsdorf mit allen Ämtern, Dienstleistern und Geschäften liegt praktisch um die Ecke. Nur einen kurzen Fußweg entfernt ist auch der Bahnhof Floridsdorf mit vielen Bahn , Bus und U Bahnverbindungen. Das Stadtzentrum oder der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 Minuten schnell und bequem erreichbar. Auch zum Flughafen sind auf Grund der Direktverbindung nur 35 Minuten Fahrzeit einzuplanen.

Anleger Kaufpreis exkl. Ust: € 545.000,-

Eigennutzer Kaufpreis inkl. USt: € 599.000,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap