

## **K.u.K. KAMERA FABRIK - MODERNES WOHNEN TRIFFT AUF HISTORISCHE BAUSUBSTANZ**



**Objektnummer: 37747**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Viktorgasse 14        |
| Art:                          | Wohnung - Etage       |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien,Wieden      |
| Baujahr:                      | 1906                  |
| Zustand:                      | Voll_saniert          |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 193,47 m²             |
| Nutzfläche:                   | 216,27 m²             |
| Gesamtfläche:                 | 216,27 m²             |
| Zimmer:                       | 6,50                  |
| Bäder:                        | 3                     |
| WC:                           | 2                     |
| Balkone:                      | 3                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 115,50 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,79                |
| Kaufpreis:                    | 1.699.000,00 €        |
| Betriebskosten:               | 385,16 €              |
| USt.:                         | 38,52 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kopatsch**





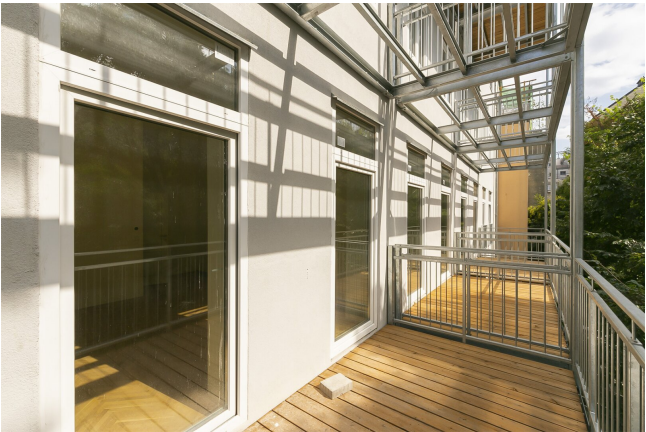


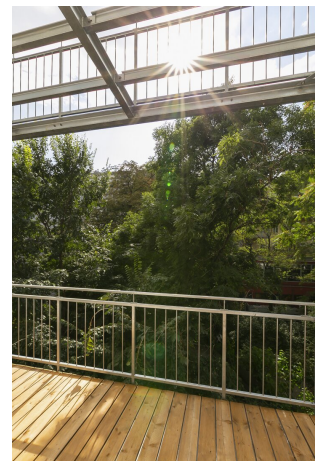










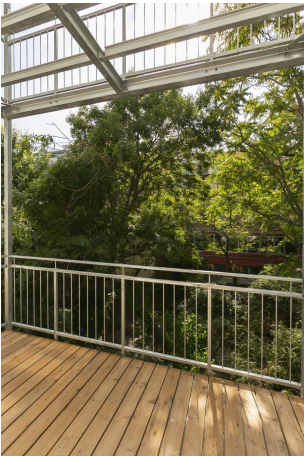












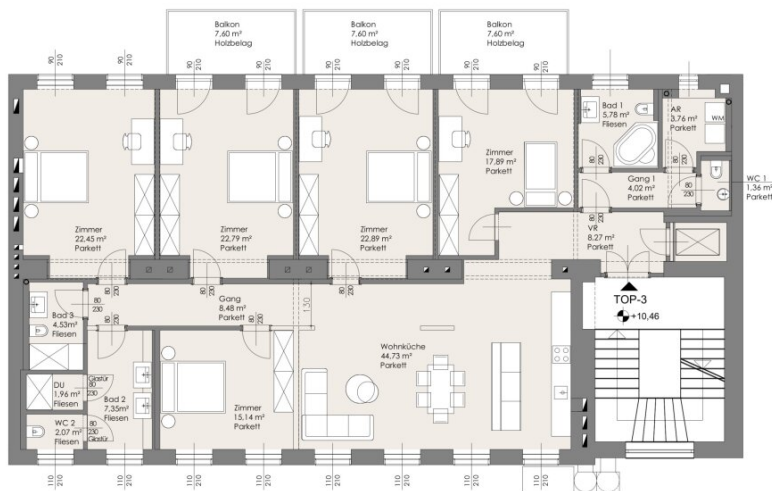












Übersicht 2OG

| TOP 3               |                  |
|---------------------|------------------|
| Vorraum             | 8,27 m²          |
| Gang 1              | 4,02 m²          |
| Gang 2              | 8,48 m²          |
| Abstellraum         | 3,76 m²          |
| WC 1                | 1,36 m²          |
| WC 2                | 2,07 m²          |
| Dusche              | 1,96 m²          |
| Badezimmer 1        | 5,78 m²          |
| Badezimmer 2        | 7,35 m²          |
| Badezimmer 3        | 4,53 m²          |
| Zimmer              | 22,45 m²         |
| Zimmer              | 22,79 m²         |
| Zimmer              | 22,89 m²         |
| Zimmer              | 17,89 m²         |
| Zimmer              | 15,14 m²         |
| Wohnküche           | 44,73 m²         |
| <b>SUMME GESAMT</b> | <b>193,47 m²</b> |
| Balkon 1            | 7,60 m²          |
| Balkon 2            | 7,60 m²          |
| Balkon 3            | 7,60 m²          |
| <b>SUMME GESAMT</b> | <b>22,80 m²</b>  |

Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!  
Zusätzlich abgehängte Decken und Pforten nach Erfordernis der Haustechnik (Abminderung der Raumhöhe möglich).  
Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.  
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.  
Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung noch ändern.



BAUWERBER:



BVH:

Viktorgasse 14  
1040 Wien  
2OG\_TOP 3

M - 1: 100

Datum - 19.09.2023



office @ dia-architects.at



# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

**B-LAB**  
Ziviltechniker

|                    |                                               |                           |         |
|--------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|---------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | Viktorgasse 14/2                              | <b>Umsetzungsstand</b>    | Bestand |
| Gebäude(-teil)     | Bestand Stiege 2                              | <b>Baujahr</b>            | 2018    |
| Nutzungsprofil     | Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten | <b>Letzte Veränderung</b> |         |
| Straße             | Viktorgasse 14/2                              | <b>Katastralgemeinde</b>  | Wieden  |
| PLZ/Ort            | 1040 Wien-Wieden                              | <b>KG-Nr.</b>             | 01011   |
| Grundstücksnr.     | 313                                           | <b>Seehöhe</b>            | 190 m   |

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

|            | HWB Ref,SK | PEB SK   | CO <sub>2eq</sub> SK | f <sub>GEE</sub> SK |
|------------|------------|----------|----------------------|---------------------|
| <b>A++</b> |            |          |                      |                     |
| <b>A+</b>  |            |          | <b>A+</b>            |                     |
| <b>A</b>   |            |          |                      |                     |
| <b>B</b>   |            | <b>B</b> |                      |                     |
| <b>C</b>   |            |          |                      |                     |
| <b>D</b>   | <b>D</b>   |          |                      | <b>D</b>            |
| <b>E</b>   |            |          |                      |                     |
| <b>F</b>   |            |          |                      |                     |
| <b>G</b>   |            |          |                      |                     |

**HWB:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normaliv geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Objektbeschreibung

## 1040 WIEN | K.u.K. KAMERA FABRIK

In der Viktorgasse, einer ruhigen aber ebenso zentralen Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks, umgeben von zahlreichen Biedermeierhäusern und unmittelbarer **Nähe zum Belvederegarten und Theresianum**, entsteht dieses wunderbare Wohnbauprojekt.

Der Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Altbau wurde mit Fingerspitzengefühl **generalsaniert** und

das Dachgeschoss um **11 moderne Neubauwohnungen** erweitert.

Das absolute Highlight von diesem Projekt sind die **zahlreichen Dachterrassen und Balkone** von denen man einen Rundum-Wienblick bekommt, der seines Gleichen sucht.

Die Gestaltung des Altbestandes, angefangen von den edlen Eingangstoren über die Ornamentik in den Stiegenhäusern erinnert an die Geschichtsträchtigkeit dieses Wiener Wohnjuwels.

**Energieeffizient und Nachhaltigkeit** sind ebenso Schlüsselfaktoren, auf die bei diesem Projekt besonders Wert gelegt wurde. So finden Sie hier eines der wenigen Altbauhäuser, das bereits mit **Fernwärme** ausgestattet ist und die Wohnungen über eine besonders **effiziente Fußbodenheizung** verfügen.

Die Dachgeschosswohnungen wurden mit **Tischlerküchen der Marke EWE** samt hochwertigen **Elektrogeräten der Marken AEG und BORA** ausgestattet.

Zudem befindet sich im Keller des Hauses Flächen, die für die Nutzung als Fitnessraum, Weidegustationsraum oder Kunstatelier optional erworben werden können.

## DIE FAKTEN:

- 11 neu errichtete Dachgeschosswohnungen mit traumhaften Dachterrassen und Fernblick
- 16 generalsanierte Altbauwohnungen (davon einige mit Freiflächen)
- 13 Anlegerwohnungen



- 3 Freiparker Stellplätze im Innenhof (anmietbar)
- 7 Hebebühnenparker im Nachbarhaus (anmietbar)

## **DIESE AUSSTATTUNGSMERKMALE ERWARTEN SIE (im Dachgeschoss STG I):**

- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Smart-Home-System
- Intelligentes Schlüssel- und Zutrittssystem
- Hochwertige EWE Einbauküche mit AEG/BORA Geräten
- elektrische Außenjalousien

## **ALLGEMEINFLÄCHEN**

- Fahrradraum
- Parteienkeller mit großzügigen, sanierten Kellerabteilen
- Fahrradkeller
- Hobby- oder Fitnessraum

Besuchen Sie auch gerne unsere Projekthomepage [www.kamerafabrik.at](http://www.kamerafabrik.at) für weitere Details und eine Übersicht aller verfügbaren Wohnungen im Haus.

### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Podovsovník Rechtsanwälte, Habsburgergasse 2/2, 1010 Wien** gebunden.
- Vertragserichtungshonorar: 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.
- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Provision 3% zzgl. 20% USt.

**Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!**

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne jederzeit**

**unter +43 676 660 78 17 oder [tk@wohnmkonzept.immo](mailto:tk@wohnmkonzept.immo) zur Verfügung.**

### **Wichtige Hinweise!**

*Die Flächenangaben in den Exposés und den Verkaufsunterlagen basieren auf dem aktuellen Planstand vom 25.09.2023. Das konkrete Flächenmaß kann sich im Zuge des Projektverlaufs und der Fertigstellung noch ändern (auch maßgeblich über 5%). Abweichungen von den angegebenen Flächenmaßen haben **keine** Auswirkung auf die Kaufpreisbildung. Der Kaufpreis hängt **nicht** von den tatsächlichen Nutzflächen in Natur ab. Bitte informieren Sie sich vor Abgabe des Kaufangebotes zur Sicherheit über allfällige Änderungen oder vermessen Sie die Flächen vor Abgabe des Kaufangebotes selbst.“*

*Die angegebenen Betriebskosten sind vorläufige Akontowerte. Die tatsächlichen*



*Vorschreibungsbeträge können davon noch abweichen.*

## **STG 2 - TOP 3**

### **ECKDATEN:**

- WNFL.: ca. 193,47 m<sup>2</sup>
- insg. ca. 22,80 m<sup>2</sup> Balkonfläche
- 3 zu einem südseitig ausgerichteten, grünen Hof orientierte Balkone
- Altbau, 2. Liftstock
- 5 Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit offener Küche
- 3 Bäder (2x mit Dusche, 1x mit Wanne)
- 4 Toiletten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

**Kaufpreis: € 1.699.000,--**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <125m

Klinik <550m

Krankenhaus <875m

**Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <125m

Universität <800m

Höhere Schule <600m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <650m

**Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <125m

Post <475m

Polizei <650m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <225m

Straßenbahn <375m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <2.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap