

K.u.K. KAMERAFABRIK - MODERNES WOHNEN TRIFFT AUF HISTORISCHE BAUSUBSTANZ



Objektnummer: 37762

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:	85,07 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kopatsch

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20A
1010 Wien

T +43 1 890 95 35
H +43 676 660 7817

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















WNF TOP 20 [m²]

2. Obergeschoss

Vorraum	4,41
Gang	7,65
WC	1,68
Bad	6,05
Wohnzimmer	29,05
SR	5,60
Zimmer 1	12,64

Küche	7,83
Zimmer 2	10,16

Summe GESAMT
85,07

Balkon 9,80



Übersicht 2. OG



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
Für die Bestellung von Einbaumöbeln müssen Naturmaße genommen werden!
Örtliche Abminderung der Raumhöhe durch abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis der Haustechnik sind möglich.

DG-Ausbau, Viktorgasse 14, 1040 Wien
Maßstab 1-100 Datum 25.09.2023

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 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 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 1 - TOP 20

- 2. Liftstock (+Mezzanin)
- zentrales Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- separate ECKEINBAUKÜCHE
- 2 getrennt begehbare Schlafzimmer
- 1 davon auch mit Zugang zum Balkon
- Abstellnische mit WM-Anschluss
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- separates WC
- zentrales Vorzimmer mit Garderobenbereich
- Kellerabteil

Kaufpreis: € 799.000,--

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