

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



Objektnummer: 10994

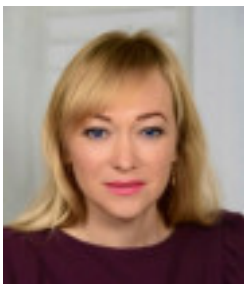
**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1933
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,21 m ²
Nutzfläche:	95,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,93
Kaufpreis:	589.000,00 €
Provisionsangabe:	

21.204,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nataliia Enzminger

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

T +43 1 877 867 017





Entwurf Wohnbau Pitkagasse 4, 1210 Wien



Lageplan
1. Obergeschoss

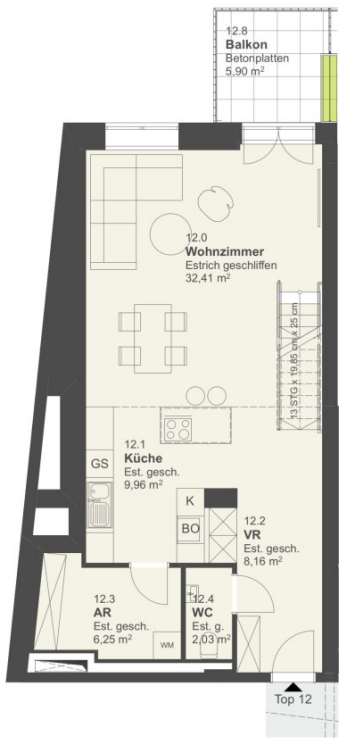
Top 12

Flächen

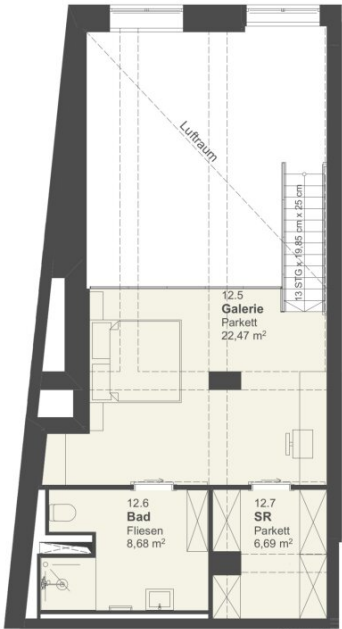
NGF: Wohnebene	ca.	58,81 m ²
NGF: Galerie	ca.	37,84 m ²
NGF Summe:	ca.	96,65 m ²
Balkon:	ca.	5,90 m ²

1. Obergeschoss

Symbolhafte Darstellung



1. Obergeschoss



Galerie

werkhof Architekten	Entwurf Wohnbau
Werkhof Architekten ZT GmbH 1060 Wien, Linke Wienzeile 178/2/100 office@werkhof.at +43 1 8905665 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

Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 95,21 m²
- Wohn- und Essbereich und Galerie mit Schlafbereich

- Nord/Ost
- 1. + 2. Obergeschoss (Galerie)
- Raumhöhe: 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.

Geplante Fertigstellung: Q3/2025

Anleger Kaufpreis exkl. Ust: € 589.000,-

Eigennutzer Kaufpreis inkl. USt: € 649.000,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
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 <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap