

**Altbaujuwel am Donaukanal | 4 Zimmer | 1020 Wien |
Erstbezug nach Generalsanierung**



Objektnummer: 1945/2078

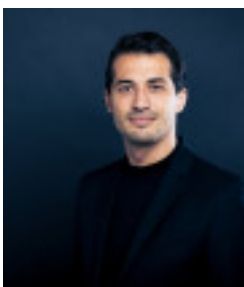
Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,14 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 92,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,13
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Betriebskosten:	276,00 €
USt.:	27,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

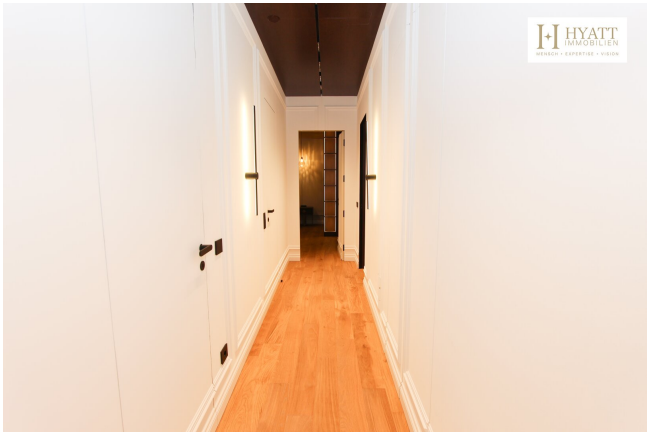


Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Währinger Straße 125/39
1180 Wien











AUSFÜHRUNGSPLAN

GRUNDRISS SITUATIONSPLAN

M 1:100



GRUNDMITEIGENTÜMER

Magistrat der Stadt Wien - HA 3T - Gebietsgruppe Ost
1200 Wien, Drosdner Str. 82
BEHÖRDE

Plannummer

gez.: PR

Datum

BAUFÜHRER

01.10.2025



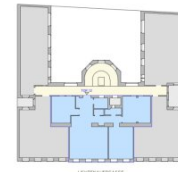
AUFBAUTEN WANDAUFBAUTEN

- W01** AUSSENWAND
- Bestandswand
30/45/60 cm
AUSSENPUTZ
ZIEGELMAUERWERK
INNENPUTZ
- W02** INNENWAND tragend
- Bestandswand
60 cm
INNENPUTZ
ZIEGELMAUERWERK
INNENPUTZ
- W03** INNENWAND nicht tragend
- Bestandswand
15,0 cm
INNENPUTZ
ZIEGELMAUERWERK
INNENPUTZ
- W04** TRENNWAND INNERHALB EINES NÜTZERS
- LEICHTBAU D=10,0cm
1,25 cm
SPACETEILUNG
GK-PLATTE 1 x 1,25cm
SAT 5,0 cm WD
1,25 cm
SPACETEILUNG
- W05** VORSATZSCHALE
- LEICHTBAU
7/10/15,0 cm
EINFACH STÄNDERWANDKONSTR.
MIT 8,0/12,0/10,0 cm WD
1,25 cm
GK-PLATTE 1 x 1,25cm
SPACETEILUNG
- W06** VERKLEIDUNG STAHLKONSTRUKTION E190
- LEICHTBAU
4,5 cm
PROFILPLATTEN
SPACETEILUNG

GK-PLATTEN IN FEUCHTRAUMEN IMPRÄGNIERT.
WC UND BADER MECHANISCH ENTLÜFTET.

BODENAUFBAUTEN

- B01** WOHNUNG
- WOHNUNG
R_{tr} = 67 dB
U_{tr} = 0,27 W/m²K
FUSSBODENHEIZUNG
BODENBELAG
ZEILENSTREICH schwimmend
PAS, FOLIE
POLYSTYROL EPS-T
TRENNLAGE
HOLZDECKE BESTAND
- B02** NASSBEREICH
- WOHNUNG
R_{tr} = 67 dB
U_{tr} = 0,27 W/m²K
FUSSBODENHEIZUNG
PLATTENBELAG IN KLEBEMÖRTEL
REAKTIONSHANDBEDICHTUNG
ZEILENSTREICH schwimmend
PAS, FOLIE
POLYSTYROL EPS-T
TRENNLAGE
HOLZDECKE BESTAND



LEGENDE:

- NEU
- ABBRUCH
- BESTAND
- MAUERWERK

KEIN MASSSTAB

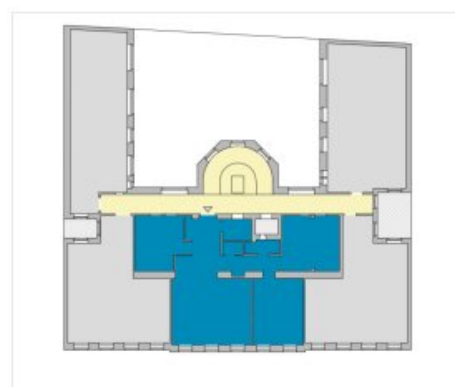
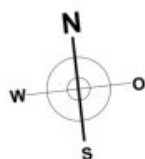
4 Zimmer mit 130,14 m²

HYATT
IMMOBILIEN

MENSCH • EXPERTISE • VISION

25

00



FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

KEIN MASSTAB

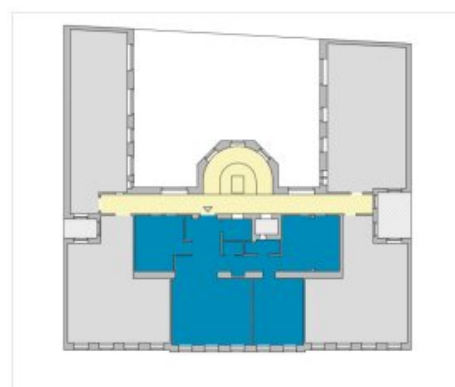
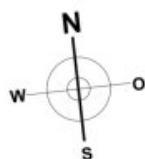
4 Zimmer mit 130,14 m²

HYATT
IMMOBILIEN

MENSCH • EXPERTISE • VISION

25

00



FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

KEIN MASSTAB

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Morgens weckt Sie die Sonne, die durch die großen, südseitigen Fenster strahlt. Sie öffnen die Flügeltüren, atmen die Ruhe ein und blicken auf den Donaukanal. Ein Stück Wiener Altbaugeschichte – komplett neu zum Leben erweckt – wartet hier auf seinen ersten Bewohner.

Diese Wohnung ist kein Standard. Sie ist ein **Lebenstraum**. Ein Altbaujuwel von ca. 130 m², frisch generalsaniert im Jahr 2025, mit Liebe zum Detail hochwertig eingerichtet und sofort bezugsfertig.

Warum diese Wohnung alles verändert

- 4 großzügige, zentral begehbare Zimmer – **perfekt für Familien oder Paare**
- davon **3 stilvolle Schlafzimmer**
- lichtdurchflutet durch südseitige Ausrichtung
- 2 luxuriöse Bäder + 2 separate WCs
- sehr hochwertig eingerichtet, geschmackvoll möbliert – sofort einziehen, sofort genießen
- absolute Ruhelage mit **freiem Blick auf den Donaukanal**
- Keller & Abstellraum inklusive

Hier verbinden sich Wiener Altbaucharme und moderne Eleganz zu einem Zuhause, das man selten am Markt findet.

Das ist mehr als eine Wohnung.

Das ist ein **Gefühl von Ankommen. Von Freiheit. Von Wien in seiner schönsten Form.**

Solche Wohnungen erscheinen nur selten am Markt – und wenn, dann sind sie schnell vergeben. Wer hier einzieht, lebt nicht einfach in einer Wohnung, sondern in einem Traum.

? Jetzt besichtigen und verlieben – bevor es jemand anderes tut.

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 <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap