

Pitkagasse 4/18, 1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 53896

## ERSTBEZUG nach Sanierung | Außergewöhnliches Loft mit Raumhöhe bis zu ca. 4,90 m | Büro/Praxis Nutzung und Kurzzeitvermietung möglich



Ihr Ansprechpartner

**Learco Andrea Tews, MSc (WU)**

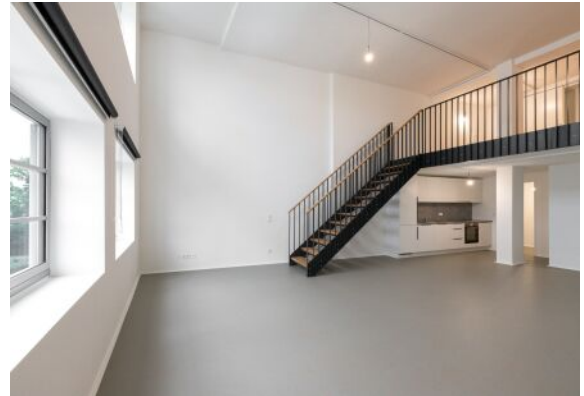
Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

[learco.tews@riwog.at](mailto:learco.tews@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

ERSTBEZUG nach Sanierung | Außergewöhnliches Loft mit  
Raumhöhe bis zu ca. 4,90 m | Büro/Praxis Nutzung und  
Kurzzeitvermietung möglich



## Lage

Floridsdorfer Markt | Paul Hock Park | Bahnhof Floridsdorf | Am Spitz | Floridsdorfer Wasserpark | Alte Donau

In **zentraler Ruhelage des 21. Bezirks entstanden im Zuge der Sanierung** eines spannenden **Architekturdenkmals** besonders **exceptionelle Loft-Wohnungen (teilweise mit Freiflächen)** mit **enormen Raumhöhen, offenen Galeriefächern** und viel Licht. Die Wohnungen eignen sowohl zur **Eigennutzung als auch als Anlage**. Zusätzlich ist gemäß dem Wohnungseigentumsvertrag eine **Nutzung als Büro oder Praxis** oder auch als **Serviced-Apartment** (Kurzzeitvermietung) **bzw. Ferienwohnung** zulässig.

Die Liegenschaft wurde **1931-1933 von Eugen Kastner und Fritz Waage** im sogenannten **„Internationalen Stil“** erbaut. Erst als **Dorotheum** dann als Bowlingcenter genutzt, wird das Gebäude jetzt als Wohn- und Apartmenthaus wieder zum Leben erweckt.

Das **denkmalgeschützte Gebäude** umfasst rund 3.900 m<sup>2</sup> Nutzfläche und wurde **komplett auf Neubausstandard saniert**.

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**. Die **Wiener Innenstadt** 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.

In wenigen Minuten erreichen Sie **zu Fuß oder mit dem Rad** die Naherholungsgebiete wie die **Alte Donau**,

den **Wasserpark** und die **Donauinsel**.

## PROJEKT

- **Nur noch 3 Lofts (1 Loft mit Balkon) verfügbar!**
- Wohnnutzflächen zwischen 95 und 96 m<sup>2</sup>
- Jeweils ein großzügiger Wohn- und Essbereich und eine Galerie mit Schlafbereich inkl. eigenem Schrankraum
- **Raumhöhen bis zu ca. 4,90 m**

## HIGHLIGHTS

- **Heizung und Warmwasseraufbereitung** mittels **Fernwärme**
- **Dielen-Parkett** im Galerie-Bereich
- **Geschmackvolle Fliesen** sowie **Marken Armaturen und Keramiken** in den Sanitärräumen
- **Gäste-WC in jeder Wohnung**
- **Kellerabteil** zu jeder Wohnung
- **Storage-Einheiten** im Stockwerk
- **Innenliegende Stoffrollos** an den Fenstern
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- **Kinderspiel- und Gemeinschaftsraum**
- **Nutzung als Büro oder Praxis oder zur Kurzzeitvermietung (Serviced-Apartment bzw. Ferienwohnung) lt. WE-Vertrag möglich**
- Direkt beim **Floridsdorfer Markt**
- **Bahnhof Floridsdorf** (S-Bahn und U-Bahn) in **ca. 5 Geh-Minuten** erreichbar
- **Alte Donau, Floridsdorfer Wasserpark** und die **Donauinsel** schnell erreichbar

## INFOS ZUM LOFT

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 95,21 m<sup>2</sup>
- **AUFTEILUNG:** Wohn- und Essbereich und Galerie mit Schlafbereich
- **AUSRICHTUNG:** Nordost
- **GESCHOSS:** 1. + 2. Obergeschoss (Galerie)
- **RAUMHÖHE:** Bis zu ca. 4,90 m

## **Bezugsfertig!**

**Betriebskosten inkl. Lift-BK:** € 250,48 inkl. 10 % USt. p. M. derzeit

**Rücklage:** € 104,00 p. M. derzeit

**Kaufpreis Anleger (netto):** € 545.000,00 zzgl. 20% USt.

**Kaufpreis Eigennutzer:** € 599.000,00

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Vertragserrichter:** Dr. Stefan Malainer (1,5% v.KP. zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen zzgl. etwaigen Beglaubigungskosten exkl. Kosten bei Übernahme einer Treuhandschaft gegenüber einem finanzierenden Kreditinstitut)

Bei den Fotos handelt es sich um Fotos der darüberliegenden Top 30 mit gleichem Grundriss und gleicher Ausstattung.

Zusätzlich handelt es sich bei den Fotos teilweise um KI-gestagte Bilder.

*Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses einzigartige Projekt näher bringen zu dürfen.*

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 95,21 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Kellerfläche:	ca. 2,28 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	1. Etage / 1.+ 2.OG (Galerie)	Beziehbar:	ab sofort
Zimmer:	2	Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche
WCs:	2	Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Abstellräume:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	1931
		Ausrichtung:	Nordosten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	11.07.2031
		HWB:	<b>B</b> 45,8 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>B</b> 0,94

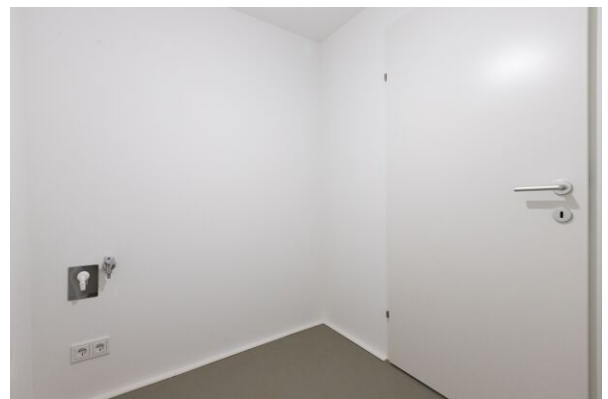
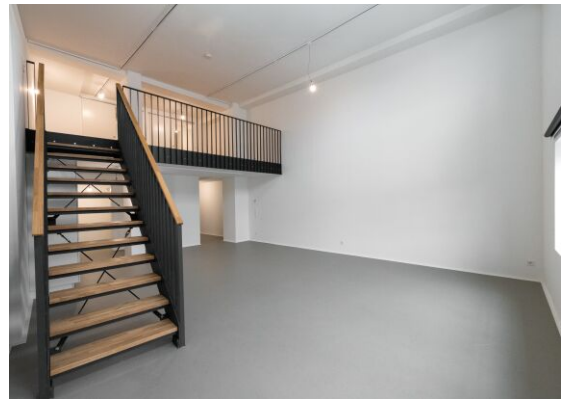
## Ausstattung

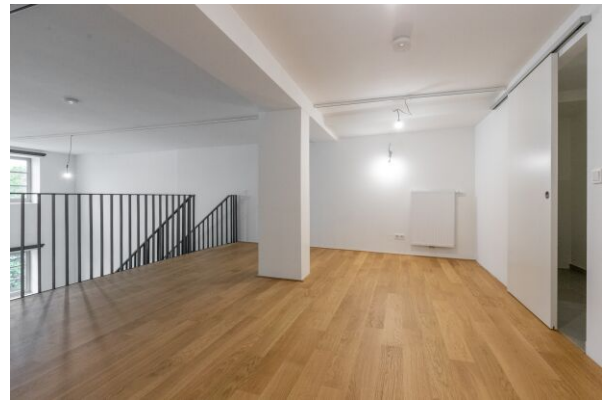
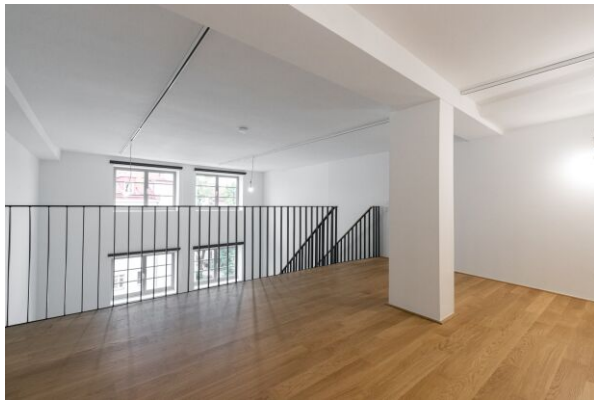
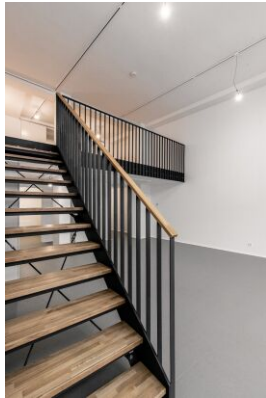
Boden:	Dielen, Estrich, Fliesen, Laminat, Fertigparkett	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielplatz
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

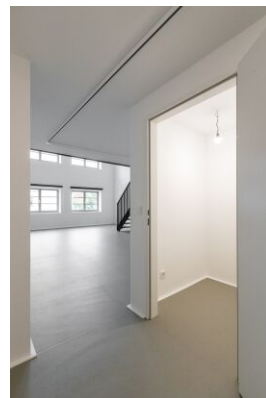
## Preisinformationen

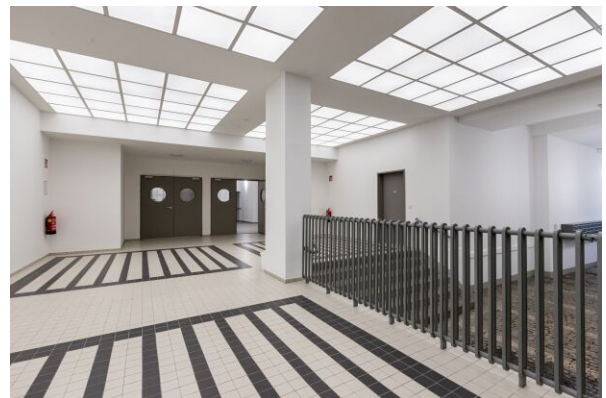
Kaufpreis:	545.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Gründerwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	227,71 €	Vertragserrichtungskosten:	Dr. Stefan Malainer (1,5% v.KP. zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen zzgl. etwaigen Beglaubigungskosten exkl. Kosten bei Übernahme einer Treuhandenschaft gegenüber einem finanzierenden Kreditinstitut
Reparaturrücklage:	104,00 €		
Umsatzsteuer:	22,77 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	354,48 €	Provision:	19.620,00 € inkl. 20% USt.

## Weitere Fotos

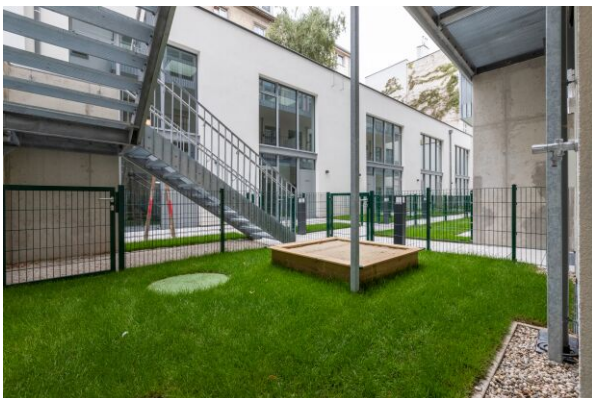


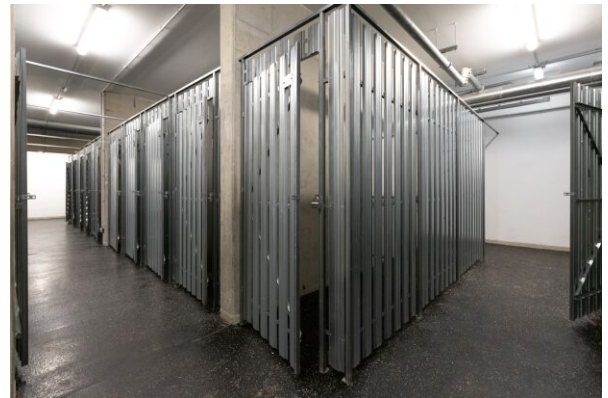






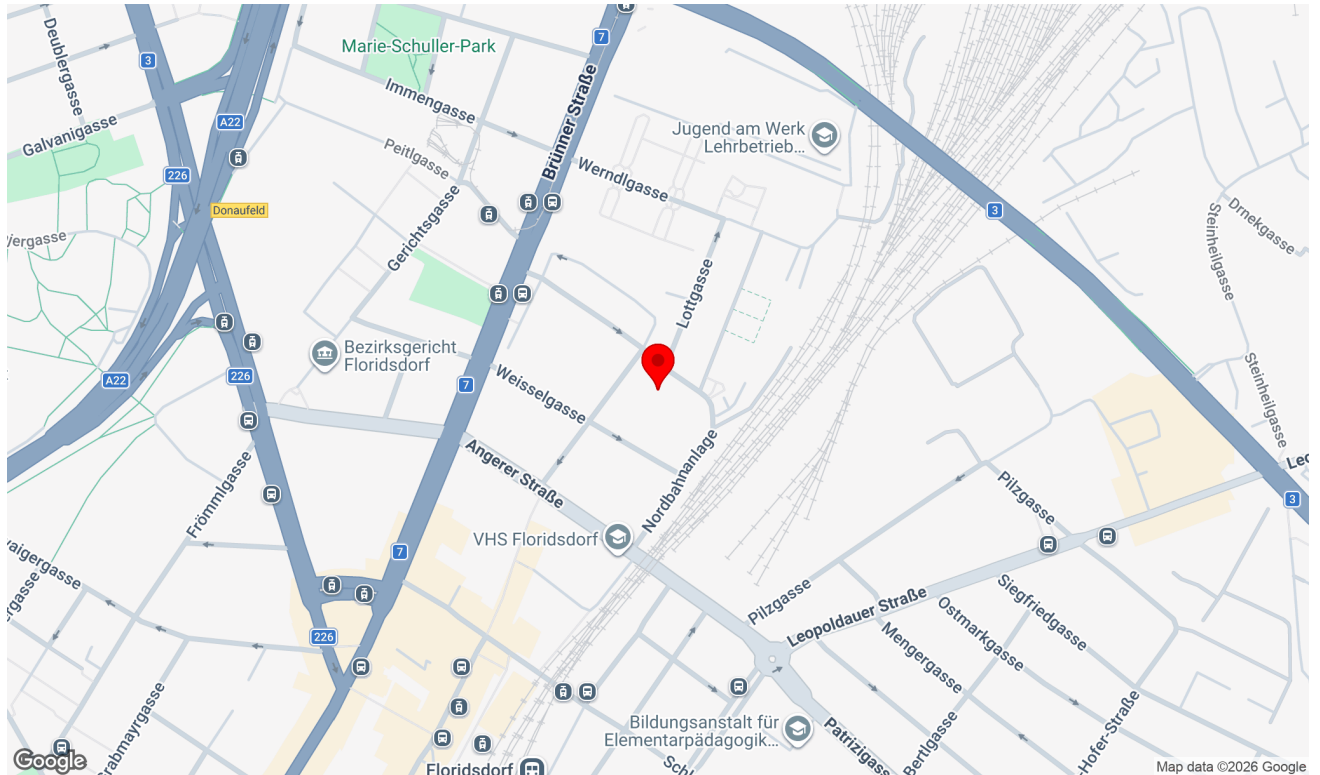






## Lage

Pitkgasse 4/18, 1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	325 m
Klinik	825 m
Krankenhaus	800 m

### Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	300 m
Einkaufszentrum	375 m

### Verkehr

Bus	225 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	225 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	625 m

### Kinder & Schulen

Schule	450 m
Kindergarten	350 m
Universität	725 m
Höhere Schule	750 m

### Sonstige

Geldautomat	200 m
Bank	200 m
Post	25 m
Polizei	375 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

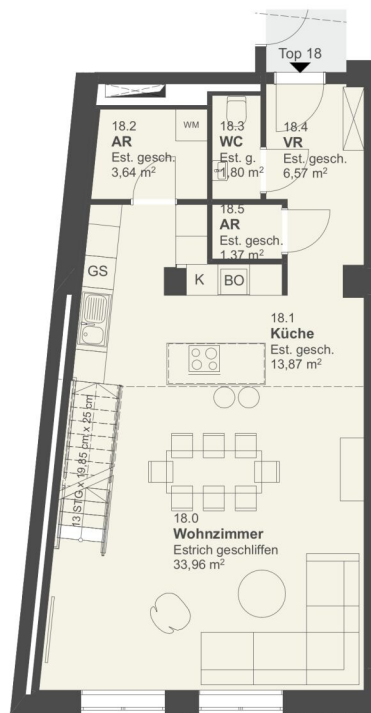


Lageplan  
1. Obergeschoss

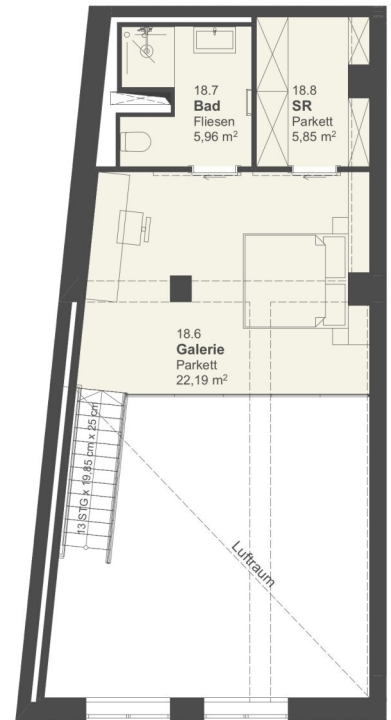
## Top 18

### Flächen

NGF: Wohnebene	ca. 61,21 m <sup>2</sup>
NGF: Galerie	ca. 34,00 m <sup>2</sup>
<b>NGF Summe:</b>	<b>ca. 95,21 m<sup>2</sup></b>



1. Obergeschoss



Galerie

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at