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)

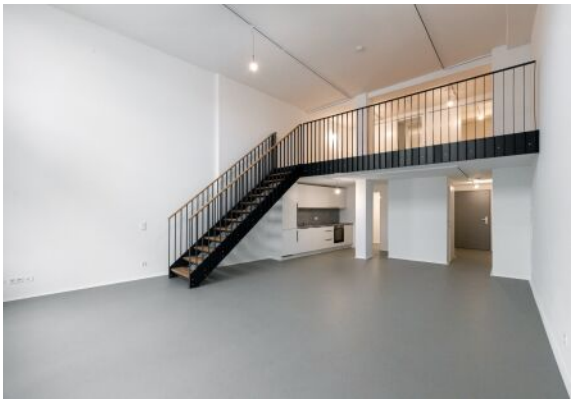
Teamleiter | Immobilienmakler

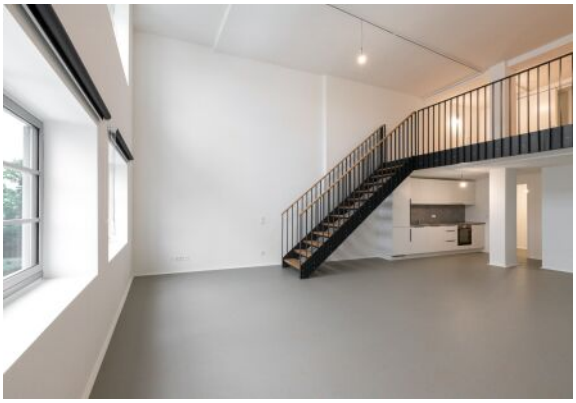
+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

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 **exzeptionelle Loft‑Wohnungen (teilweise mit Freiflächen)** mit **enormen Raumhöhen**, **offenen Galerieflächen** 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 m² Nutzfläche und wurde **komplett auf Neubau-Standard 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 m²
- 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 m²
- **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): € 499.000,00 zzgl. 20% USt.
Kaufpreis Eigennutzer: € 544.000,00

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 m²
Kellerfläche:	ca. 2,28 m²
Etage:	1. Etage / 1.+ 2.OG (Galerie)
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	2
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	ab sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Mobiliar:	Küche
Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Altbau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	1931
Ausrichtung:	Nordosten
Energieausweis:	
Gültig bis:	11.07.2031
HWB:	B 45,8 kWh/m²a
fGEE:	B 0,94

Ausstattung

Boden:	Dielen, Estrich, Fliesen, Laminat, Fertigparkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV

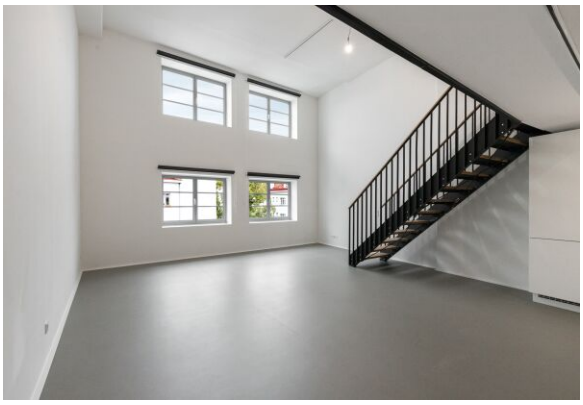
WCs:	Toilette, Gäste-WC
Bad:	Dusche
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielplatz

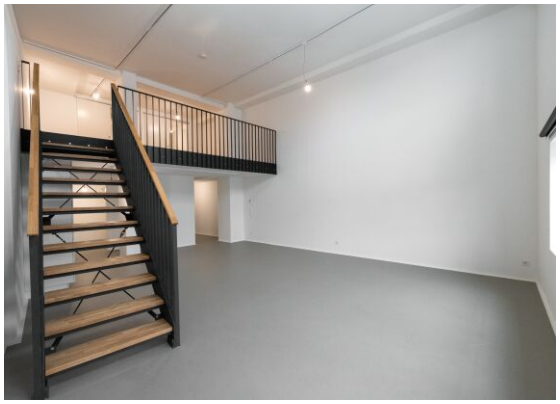
Preisinformationen

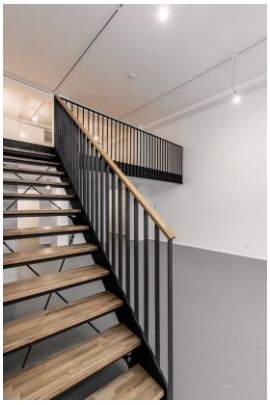
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	227,71 €
Reparaturrücklage:	104,00 €
Umsatzsteuer:	22,77 €
Monatliche Gesamtbelastung:	354,48 €

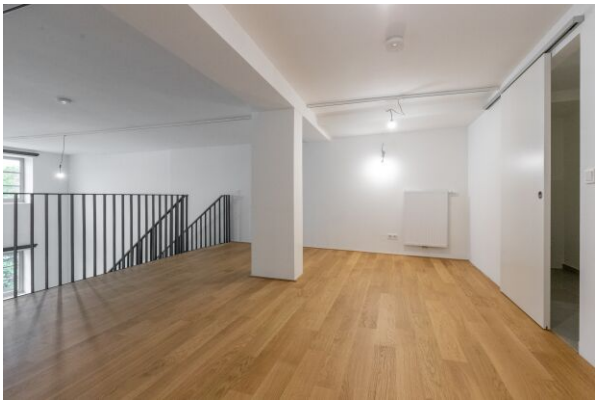
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Dr. Stefan Malainer (1,5% v.KP. zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen zzgl. etwaigen Beglaubigungskosten exkl. Kosten bei Übernahme einer Treuhandschaft gegenüber einem finanzierenden Kreditinstitut
Provision:	17.964,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

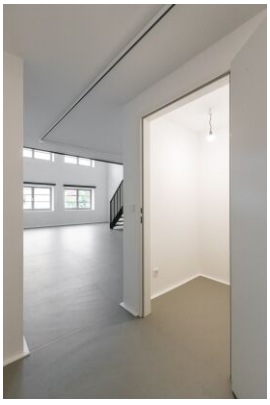




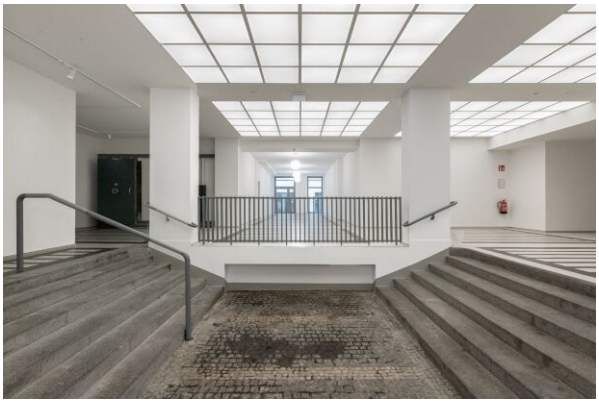


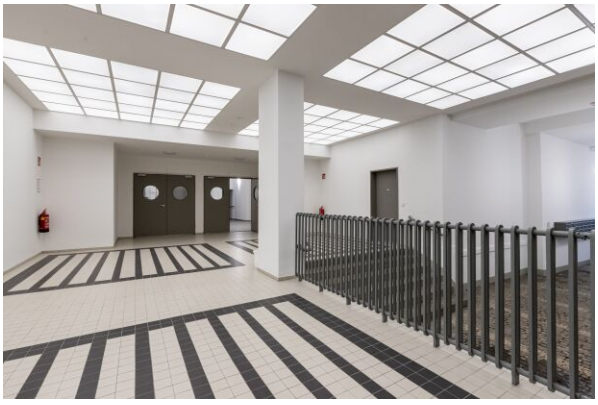


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

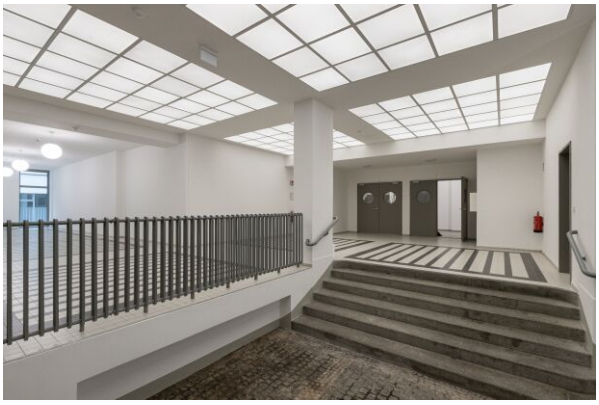


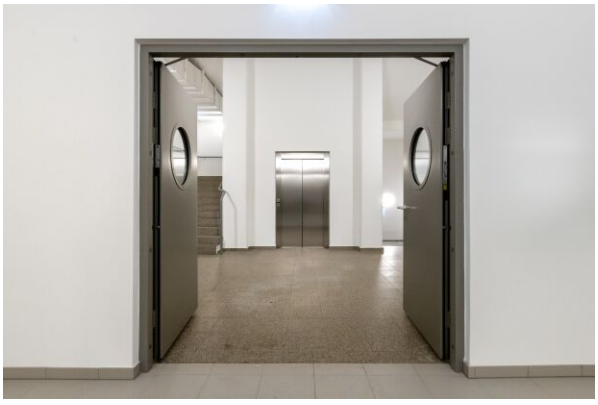
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



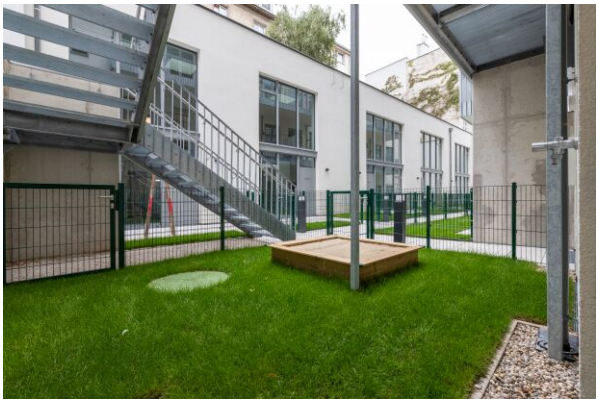


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

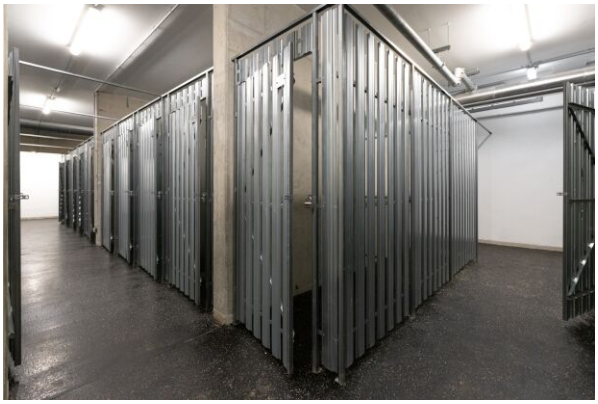




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



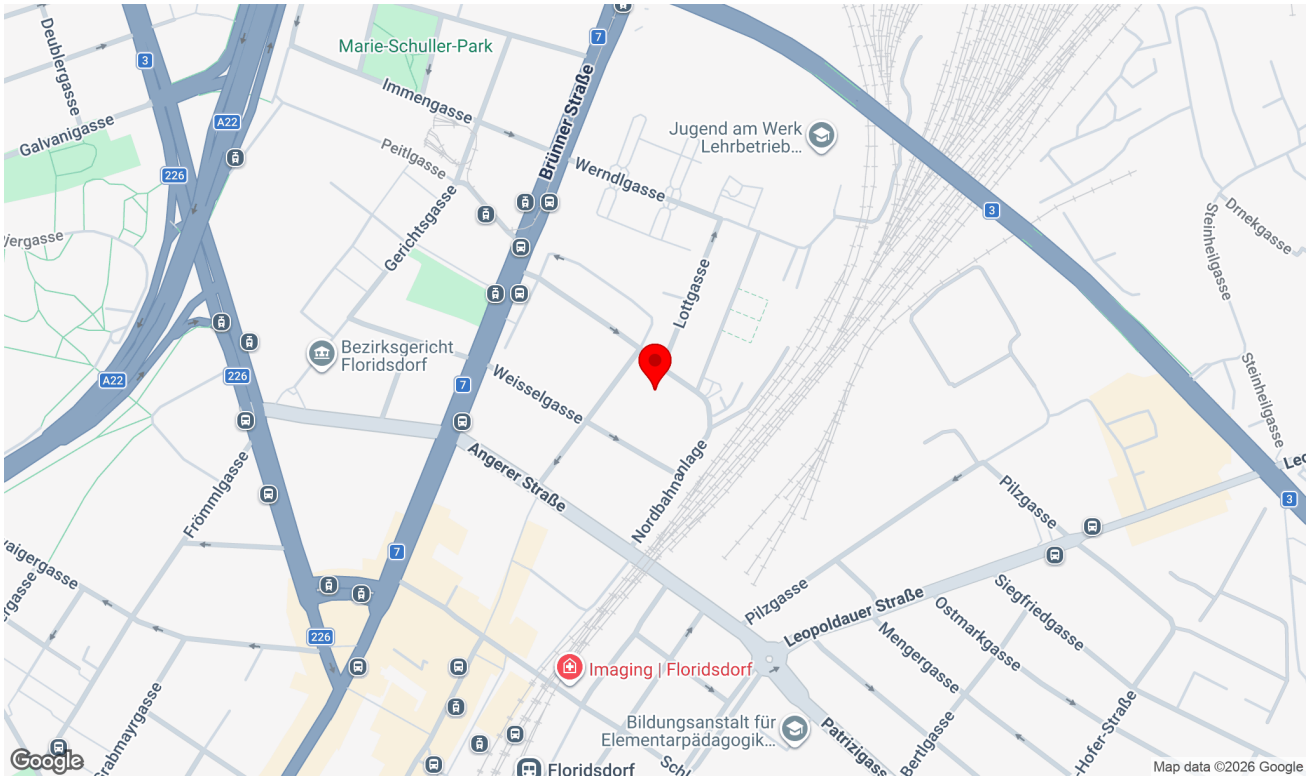
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Pitkagasse 4/18, 1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	325 m
Klinik	400 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	525 m
Autobahnanschluss	625 m

Kinder & Schulen

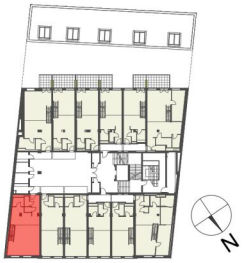
Schule	450 m
Kindergarten	350 m
Universität	725 m
Höhere Schule	750 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

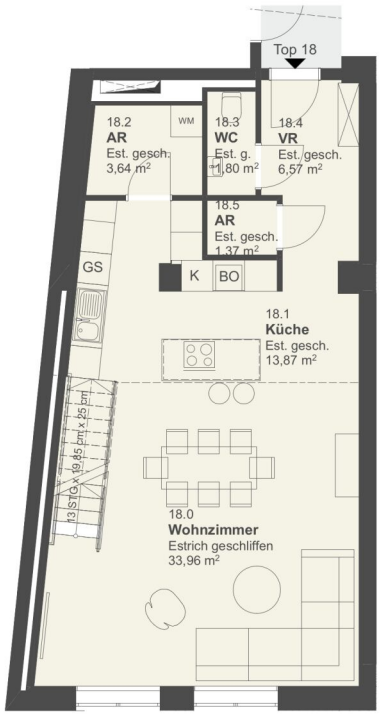


Lageplan
1. Obergeschoss

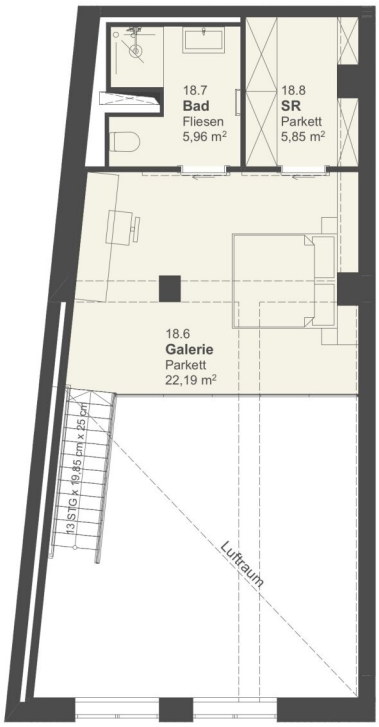
Top 18

Flächen

NGF: Wohnebene	ca.	61,21 m²
NGF: Galerie	ca.	34,00 m²
NGF Summe:	ca.	**95,21 m²**



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