Pitkagasse 4/12, 1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 53895

# ERSTBEZUG nach Sanierung | Komplett hofseitiges Loft mit Balkon | Raumhöhe bis zu ca. 4,95 m | Büro/Praxis Nutzung und Kurzzeitvermietung möglich | Für Anleger oder Eigennutzer






Ihr Ansprechpartner

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

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

# ERSTBEZUG nach Sanierung | Komplett hofseitiges Loft mit Balkon | Raumhöhe bis zu ca. 4,95 m | Büro/Praxis Nutzung und Kurzzeitvermietung möglich | Für Anleger oder Eigennutzer





## 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 ca. 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. 96,95 m²
- **AUFTEILUNG:** Wohn- und Essbereich und Galerie mit Schlafbereich
- **BALKON:** ca. 5,90 m²
- **AUSRICHTUNG:** Südwest
- **GESCHOSS:** 1. + 2. Obergeschoss (Galerie)
- **RAUMHÖHE:** bis zu ca. 4,95 m

**Bezugsfertig!**

**Betriebskosten inkl. Lift-BK:** € 262,92 inkl. 10 % USt. p. M. derzeit
**Rücklage:** € 110,00 p. M. derzeit

**Kaufpreis Anleger (netto):** € 629.500,00 zzgl. 20% USt.
**Kaufpreis Eigennutzer:** € 698.000,00

**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 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. 96,65 m² |
| Kellerfläche: | ca. 1,94 m² |
| Balkonfläche: | ca. 5,9 m² |
| Etage: | 1. Etage / 1.+2.OG (Galerie) |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 2 |
| Abstellräume: | 2 |
| Keller: | 1 |
| Balkone: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen, Gewerbe, Anlage |
| Schlüsselfertig: | Ja |
| Beziehbar: | ab sofort |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum in Entstehung |
| Mobiliar: | Küche |
| Heizung: | Fernwärme, Fußbodenheizung |
| Lagebewertung: | sehr gut |
| Lärmpegel: | Ruhelage |
| Bauart: | Altbau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Baujahr: | 1931 |
| Ausrichtung: | Südwesten |
| 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 |
| Balkon: | Südwestbalkon / -terrasse |
| Fenster: | Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung |

| | |
|---|---|
| Fernsehen: | Kabel / Satelliten-TV |
| WCs: | Toilette, Gäste-WC |
| Bad: | Dusche, Bad mit WC |
| Küche: | Einbauküche, Wohnküche / offene Küche |
| Extras: | U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielplatz |

# Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 629.500,00 € |
| Betriebskosten: | 239,02 € |
| Reparaturrücklage: | 110,00 € |
| Umsatzsteuer: | 23,90 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 372,92 € |

| | |
|---|---|
| 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: | 22.662,00 € inkl. 20% USt. |

# Weitere Fotos



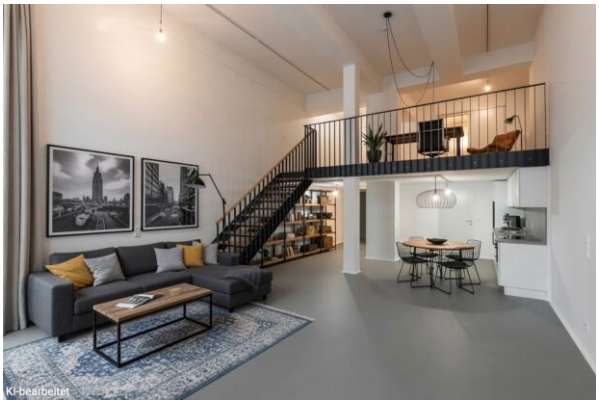


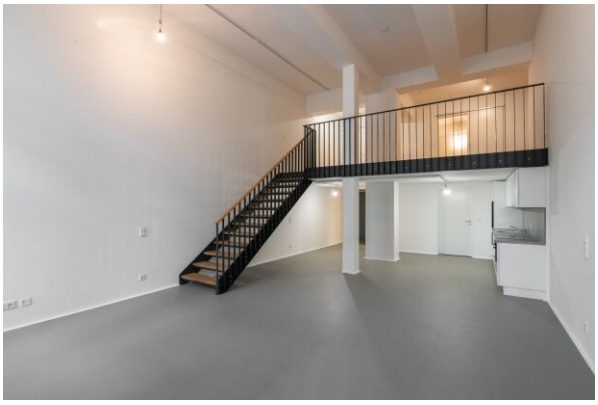




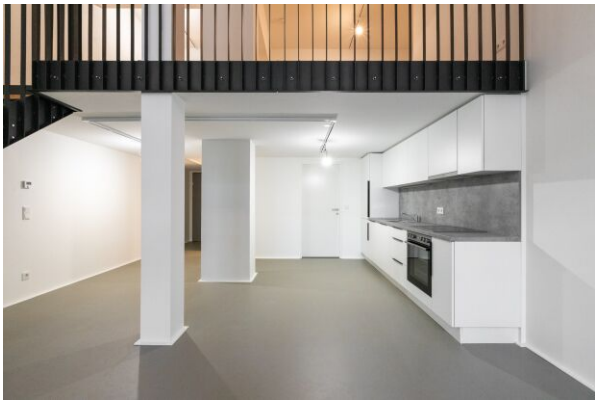


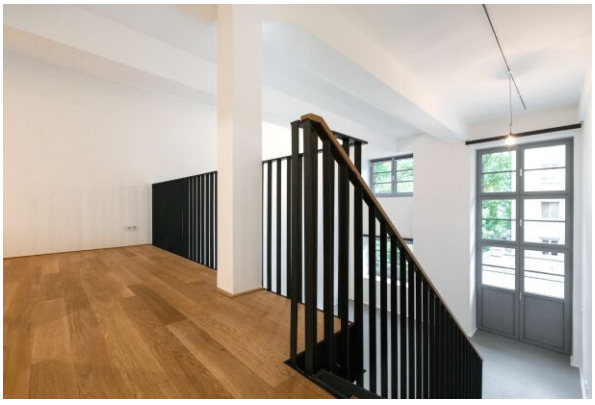












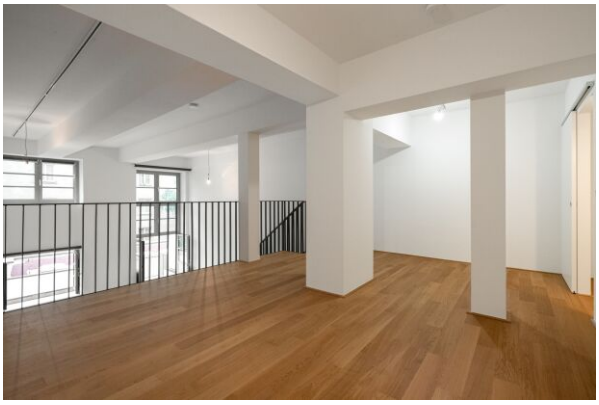
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

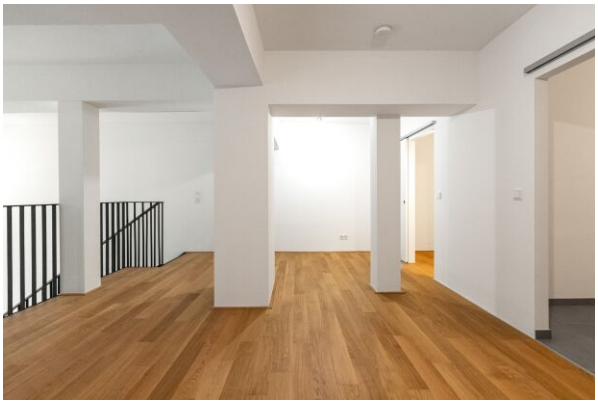
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX









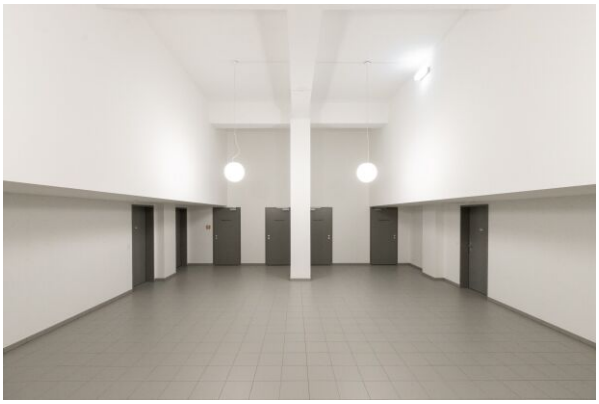




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













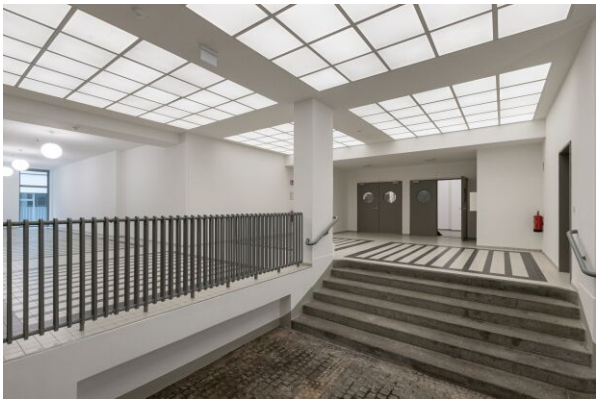
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX











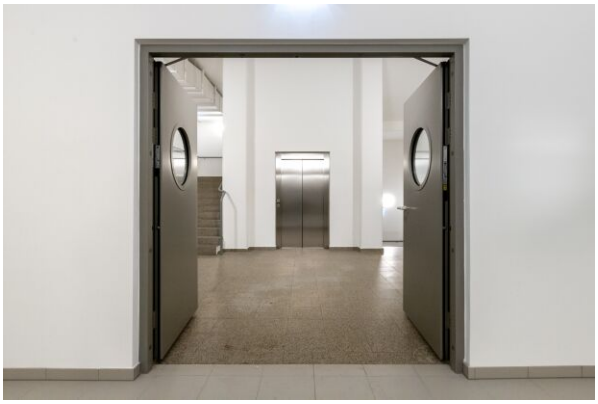


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





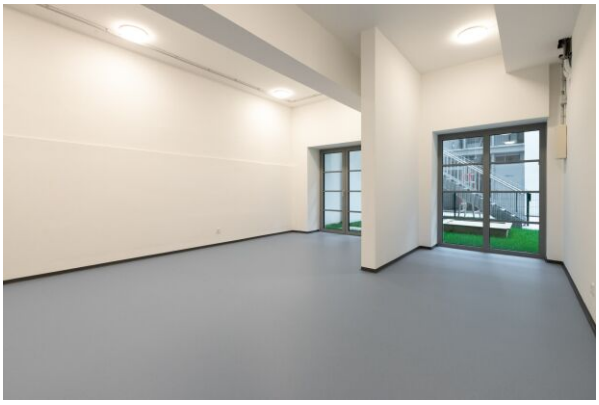




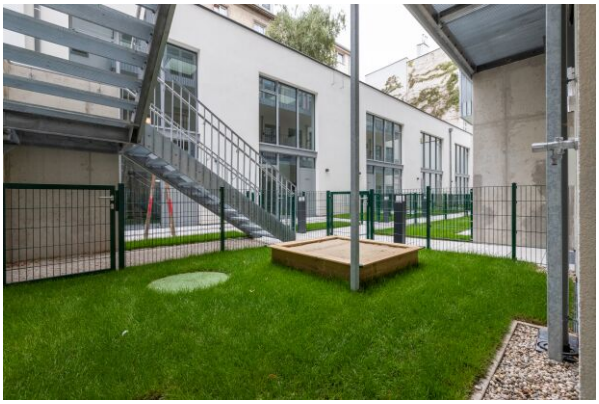




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX














RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

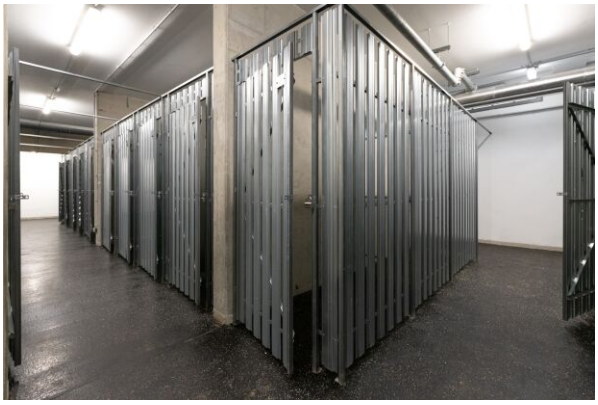
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

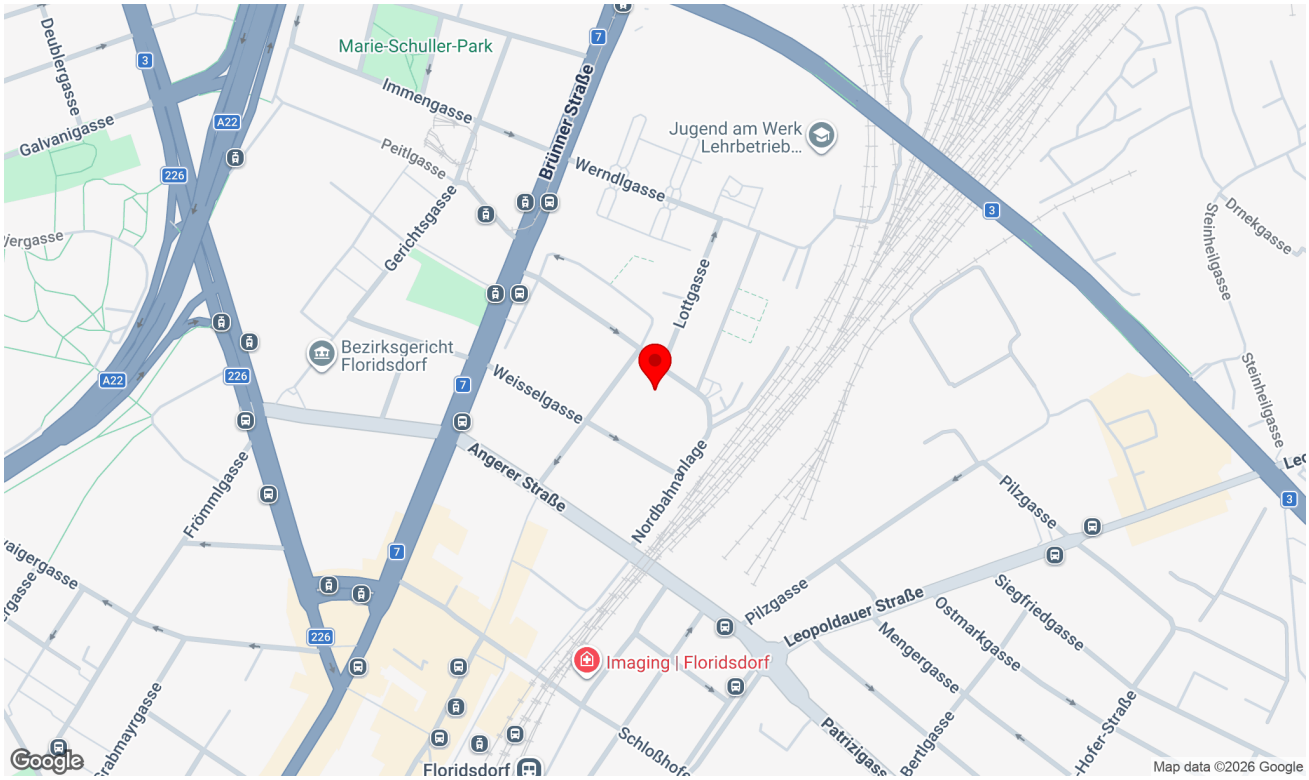
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX


WIRTSCHAFTSRAUM



# Lage

Pitkagasse 4/12, 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

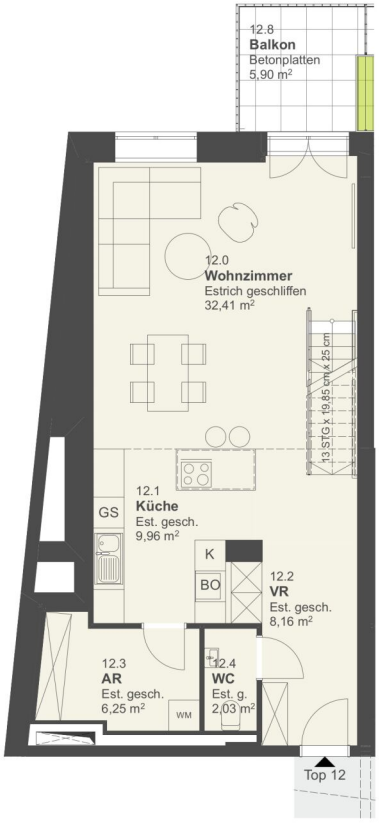
| | |
|---|---|
| Geldautomat | 200 m |
| Bank | 200 m |
| Post | 25 m |
| Polizei | 375 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

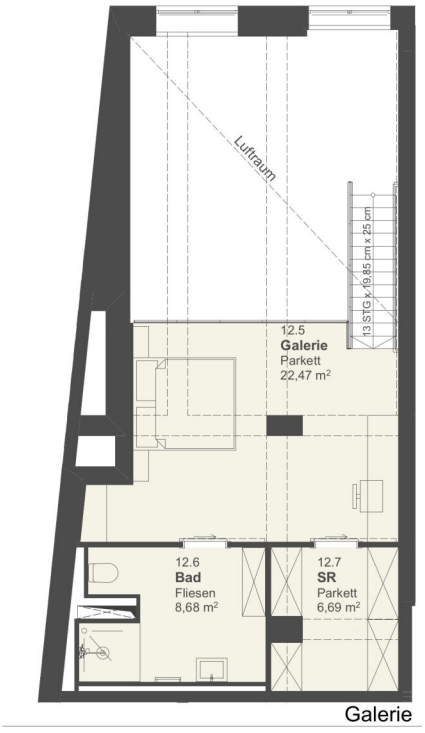
# Pläne



Lageplan
1. Obergeschoss




1. Obergeschoss




Galerie

## Top 12

**Flächen**

| | | |
|---|---|---|
| NGF: Wohnebene | ca. | 58,81 m² |
| NGF: Galerie | ca. | 37,84 m² |
| **NGF Summe**: | ca. | **96,65 m²** |
| Balkon: | ca. | 5,90 m² |


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

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