

1200 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55599

Altbau-Gartenwohnung mit herausragender Raumhöhe und Galeriebereich | ERSTBEZUG nach Sanierung



Ihr Ansprechpartner

Manuel Wagner

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

manuel.wagner@riwog.at

www.riwog.at

Altbau-Gartenwohnung mit herausragender Raumhöhe und Galeriebereich | ERSTBEZUG nach Sanierung



Lage

Nähe Augarten / Donaukanal / U4 Friedensbrücke

DIE VISION

Mit der Devise „**Raus aus fossilen Energieträgern**“ hat es sich das Unternehmen **living-up Immobilien GmbH** zum Ziel gesetzt, den klassischen Altbau neu zu interpretieren.

Nur 3 Gehminuten von der **U4 Friedensbrücke** entfernt wird an dem Wiener Gründerzeithaus mit größter Sorgfalt, die Idee der erneuerbaren Energie gekonnt in die Tat umgesetzt.

Nicht nur, dass die **gesamte Wärmeversorgung** des Hauses auf eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe** umgestellt wird, verfügt die Liegenschaft nach Projektfertigstellung auch über eine **PV-Anlage am Dach**, welche dem gesamten Haus zugutekommt.

Der typische Charme des Altbaus soll hierbei erhalten bleiben, ohne auf den Komfort des Standes der Technik verzichten zu müssen.

PROJEKTÜBERSICHT

- **Sanierung einzelner Bestandswohnungen sowie Dachgeschossausbau**
- **Voraussichtlich 11 Wohnungen im Bestand + 6 DG-Wohnungen**
- **1-4 Zimmer Konzepte teils mit Freifläche in Form von Garten/Terrasse oder Balkonen**
- **Fertigstellung 1. Quartal 2026**

HIGHLIGHTS

- **Nachhaltige Wärmeversorgung mittels zentraler Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaik-Anlage am Dach**

- **U-Bahn Nähe durch U4 Friedensbrücke (3 Minuten Fußweg)**
- **Nahversorgung - HOFER/BILLA/SPAR/LIDL**
- **Erholungsmöglichkeiten - Augarten/Liechtensteinpark/Donaukanal/Prater**

DIE LAGE

Durch die **Fußläufigkeit zur U-Bahn-Station, den Straßenbahnlinien sowie den Busstationen** am Wallensteinplatz, steht ihnen ein **hervorragendes öffentliches Netzwerk** zur Verfügung und über einen kleinen Spaziergang am Donaukanal oder durch das engmaschig ausgebaute Radnetz gelangt man **in unter 10 Minuten in den 1. Bezirk**.

Im nahe gelegenen **Augarten**, welcher eine der größten und sogar **die älteste barocke Anlage in Wien** darstellt, verfügt man über ein unbezahlbares Maß an **Grünfläche direkt vor der eigenen Haustüre**. Perfekt für einen Morgenspaziergang, das tägliche Lauftraining oder einen Blick in die Porzellanmanufaktur geeignet, gibt es auch die Möglichkeit, den weltberühmten Wiener Sängerknaben einen Besuch im Palais Augarten abzustatten.

Südlich vom Gaußplatz und nördlich der Wallensteinstraße befinden sich mehrere öffentliche und private Kindergärten. Auch Volks- und Mittelschulen sowie Gymnasien sind nur unweit vom Wohnort entfernt.

Die **Nahversorgung** ist durch große Supermärkte wie **HOFER, BILLA, SPAR, LIDL** sehr vielfältig und kleine Märkte, Bäckereien sowie Spezialitätengeschäfte runden das Angebot ab.

Apotheken, Drogeriemärkte als auch Geschäfte für Tierbedarf finden sich im direkten Umfeld.

Bei den Fotos handelt es sich teilweise um KI-gestagte Fotos.

Bei TOP 1/3 handelt es sich um eine Gartenwohnung, welche sich im Erdgeschoß befindet und wie folgt aufgliedert:

EG

- **Vorraum mit Platz für eine Garderobe**
- **WC mit Handwaschbecken**
- **Wohnküche mit Zugang zum Außenbereich**
- **Zugang zu Terrasse/Balkon sowie Garten**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**

Galerie

- **offener Schlafbereich**
- **Badezimmer mit Dusche und Waschtisch**

Die Ausstattung umfasst **hochwertigen Fischgrätparkett nach Wiener Art, Keramikfliesen in Jugendstil Optik** und eine Vielzahl an Möglichkeiten, welche in der **Bau- u. Ausstattungsbeschreibung (BAB)** detailliert abgebildet sind und ich Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung stelle.

Im folgenden Link finden Sie auch zusätzliche Referenzen von Projekten, welche bereits erfolgreich abgeschlossen wurden.

Hier können Sie sich selbst von der Detailverliebtheit und Qualität überzeugen. [Referenzen -](#)

living-up Immobilien

Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Fotos und digital gestagte Bilder der Musterwohnung Top 2.9. im Projekt. Sonderwünsche, welche von der BAB abweichen, können in Absprache mit dem Bauträger geprüft und bei Durchführbarkeit, gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Öffentliche Anbindung: U4 Friedensbrücke, Bus 5A | Linie 5/31/33

Kaufpreis:

EUR 360.000.-

Betriebskosten

EUR 50,96 Reparaturrücklage

EUR 144,17 Betriebskosten

EUR 14,42 USt.

EUR 209,55 gesamt

Nebenkosten:

Provision: EUR 12.960,-- (3% des Kaufpreises inkl. 20% USt.)

Vertragserrichtungsgebühr: Engin Deniz Rechtsanwälte 1,8% + 20%USt + Barauslagen (bei Kredit + 0,2% der Pfandrechtssumme zzgl. 20% USt) Details siehe Nebenkostenübersicht



Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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. 55,45 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Gartenfläche: | ca. 21,68 m ² | Schlüsselfertig: | Ja |
| Terrassenfläche: | ca. 5,71 m ² | Beziehbar: | 1. Quartal 2026 |
| | | Eigentumsform: | Wohnungseigentum in Entstehung |
| Etage: | EG / Erdgeschoß | Mobiliar: | Bad |
| Zimmer: | 2 | Heizung: | Zentralheizung |
| Bäder: | 1 | | |
| WCs: | 1 | Bauart: | Altbau |
| Abstellräume: | 1 | Zustand: | Erstbezug |
| Gärten: | 1 | Letzte Sanierung: | 2024 |
| Keller: | 1 | | |
| Terrassen: | 1 | | |
| | | Energieausweis | |
| | | Gültig bis: | 19.11.2034 |
| | | HWB: |  85,2 kWh/m ² a |
| | | fGEE: |  1,39 |

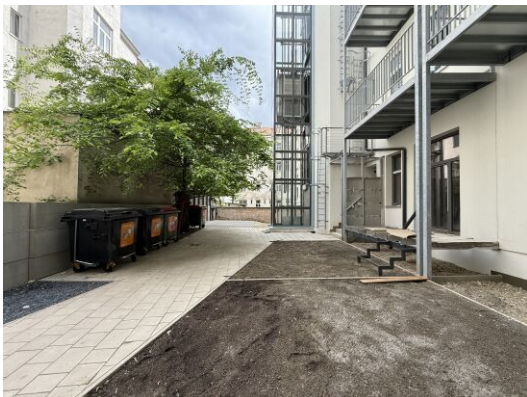
Ausstattung

| | | | |
|-------------|----------------------------|---------|---|
| Boden: | Fliesen, Parkett | WCs: | Getrennte Toiletten |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | Bad: | Dusche |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe | Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Balkon: | Nordwestbalkon / -terrasse | Extras: | U-Bahn-Nähe, Abstellraum, Gartennutzung |
| Fernsehen: | Kabel / Satelliten-TV | | |

Preisinformationen

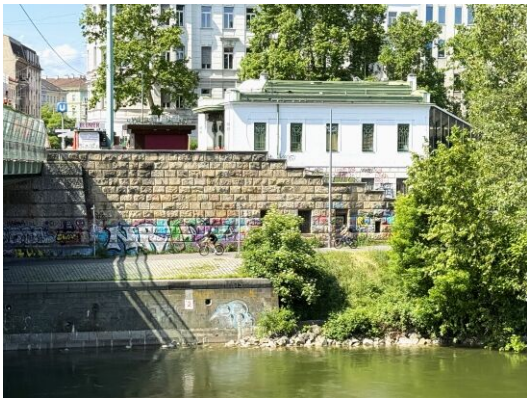
| | | | |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kaufpreis: | 360.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| | | Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Betriebskosten: | 144,17 € | Provision: | 12.960,00 € inkl. 20% USt. |
| Reparaturrücklage: | 50,96 € | | |
| Umsatzsteuer: | 14,42 € | | |
| <hr/> | | | |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 209,55 € | | |

Weitere Fotos



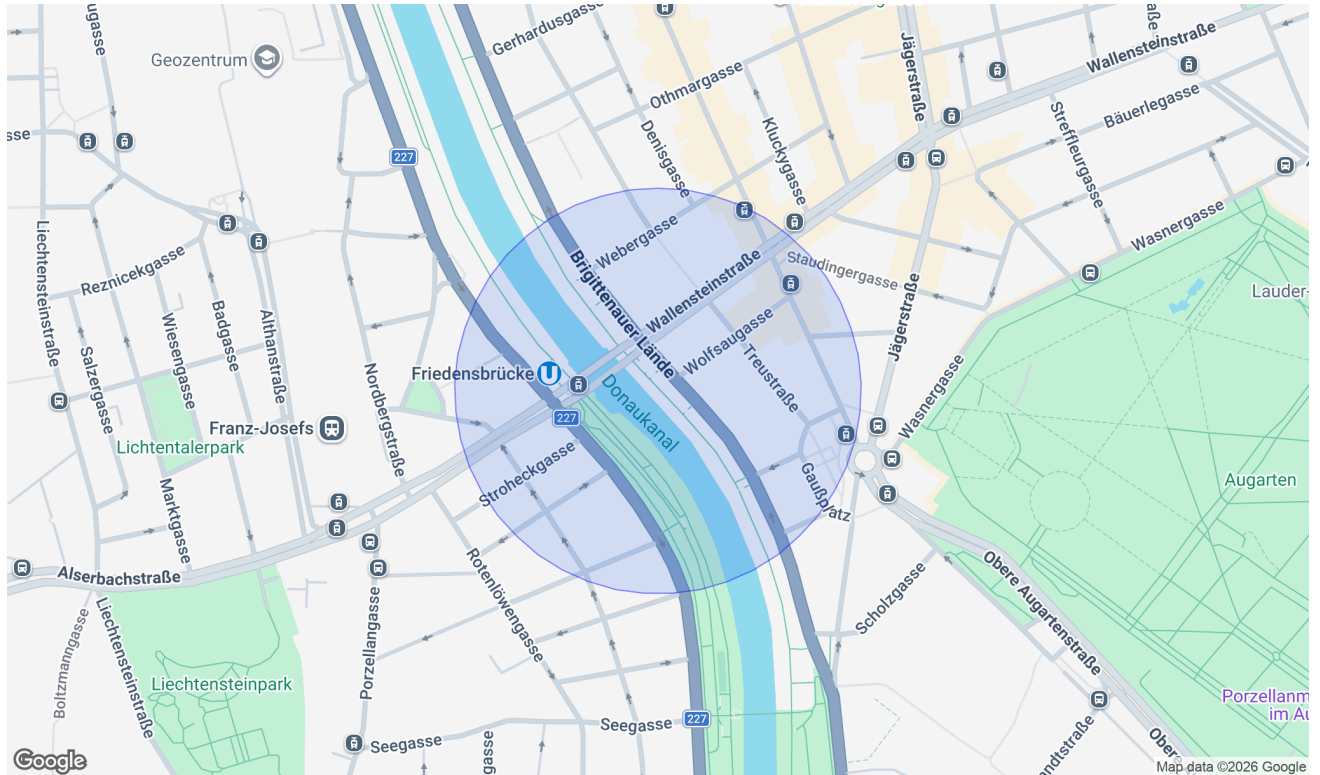






Lage

1200 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 1.000 m |
| Krankenhaus | 2.000 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 1.500 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 500 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 500 m |
| Autobahnanschluss | 1.500 m |

Kinder & Schulen

| | |
|---------------|---------|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

Sonstige

| | |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 500 m |
| Post | 500 m |
| Polizei | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

TOP 1/3
ErdgeschloÙ

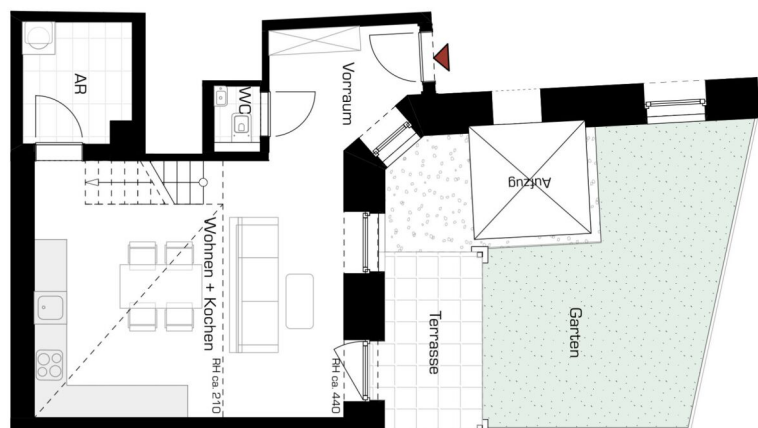
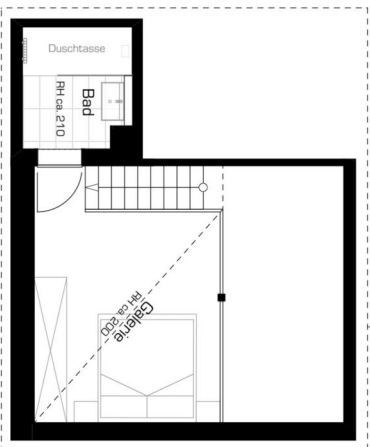
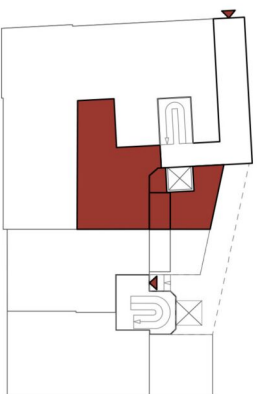
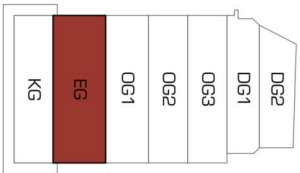
55,45 m² + 5,71 m² + 21,68 m²
NF Terrasse Garten

NF Terrasse Garten

Treustrabe 16
1200 Wien



| ErdgeschloÙ | |
|-------------------|----------------------------|
| Wohnen + Kochen | 26,64 m ² |
| Vorraum | 5,73 m ² |
| Abstellraum | 4,37 m ² |
| WC | 0,88 m ² |
| Bad | 4,23 m ² |
| Galerie | 13,60 m ² |
| Terrasse | 5,71 m ² |
| Garten | 21,68 m ² |
| Gesamt | 55,45 m² |
| Nutzflache | 27,39 m ² |
| Terrasse + Garten | 27,39 m ² |



Planstand
10.02.2026

living twenty
immobilien

livingtwenty Immobilien GmbH
1070 Wien, Neustiftgasse 122/58
office@living-up.at
+43 1 890 31 31

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung, lale, gütiger, Bau- und Ausstattungsgegenstände, Haarn- und Wohnungsgeräten können sein. Durch die Bestellung für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignete, Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

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