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 3. 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.

KI-bearbeitete Bilder dienen lediglich der Veranschaulichung und sind unverbindlich.

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

Kaufpreis:
EUR 360.000.-

Betriebskosten

EUR 5,10 Reparaturrücklage
EUR 144,17 Betriebskosten
EUR 14,42 USt.

EUR 163,69 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 m²
Gartenfläche:	ca. 21,68 m²
Terrassenfläche:	ca. 5,71 m²
Etage:	EG / Erdgeschoß
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	Herbst / Winter 2026
Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Zentralheizung
Bauart:	Altbau
Zustand:	Erstbezug
Letzte Sanierung:	2024
Energieausweis:	
Gültig bis:	19.11.2034
HWB:	C 85,2 kWh/m²a
fGEE:	C 1,39

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV

WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum, Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	144,17 €
Reparaturrücklage:	5,10 €
Umsatzsteuer:	14,42 €
Monatliche Gesamtbelastung:	163,69 €

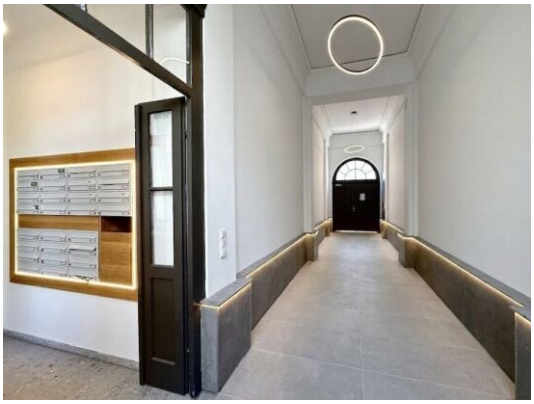
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	12.960,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos





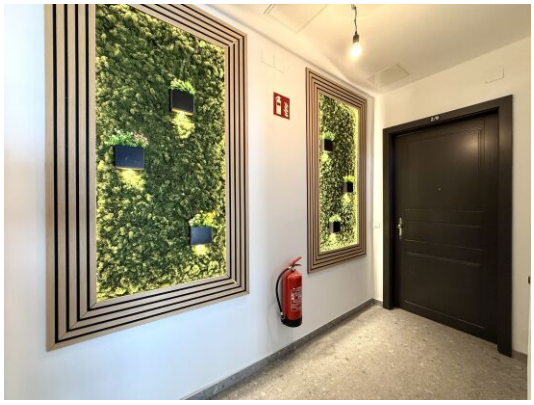






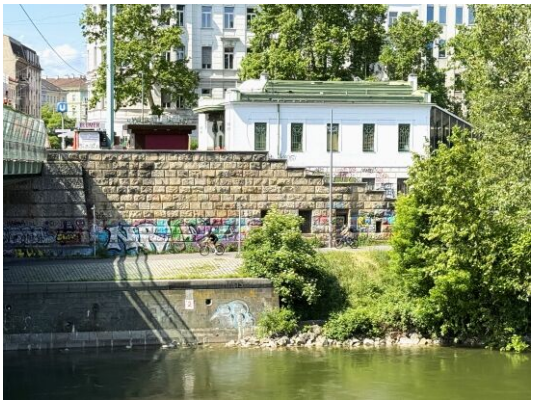


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







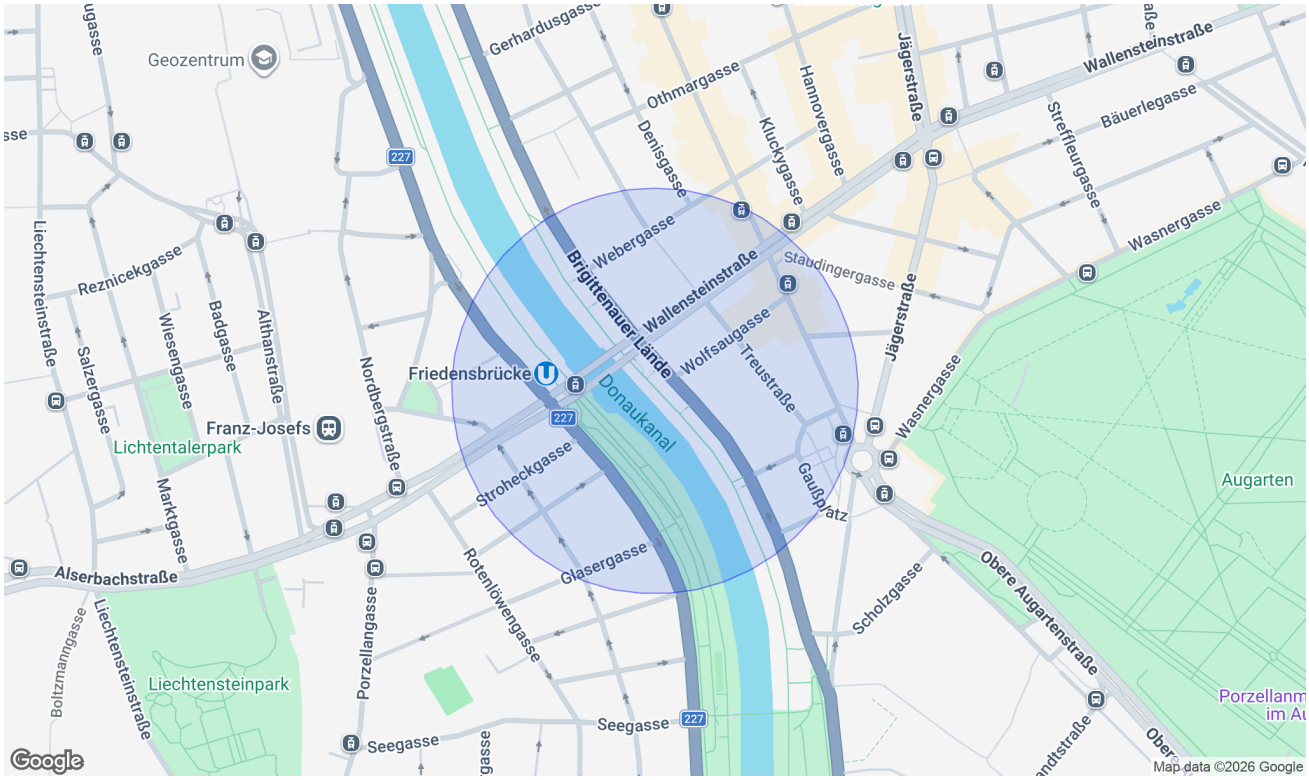




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

RIWOG

TOP 1/3
Erdgeschoß

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

Treustraße 16
1200 Wien

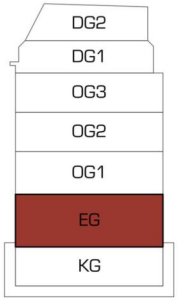


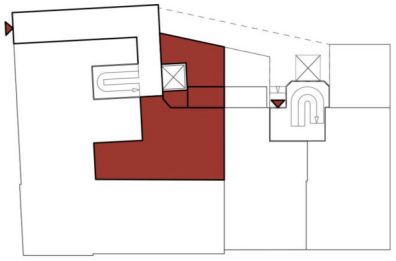
Erdgeschoß

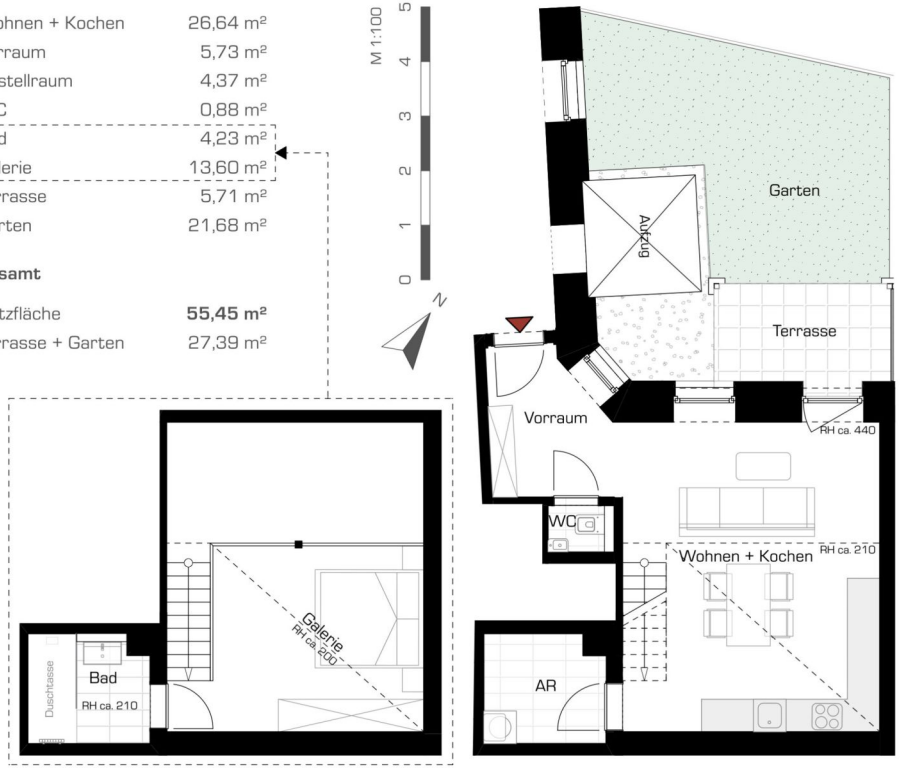
Wohnen + Kochen	26,64 m²
Vorraum	5,73 m²
Abstellraum	4,37 m²
WC	0,88 m²
Bad	4,23 m²
Galerie	13,60 m²
Terrasse	5,71 m²
Garten	21,68 m²

Gesamt

Nutzfläche	**55,45 m²**
Terrasse + Garten	27,39 m²







Hinweis: Die Galerie wird als Möbel ausgeführt

Planstand
10.02.2026

Pläne

living twenty immobilien

living-twenty 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 laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet - Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

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