

1200 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55604

## 3-Zimmer Galerie-/Gartenwohnung mit hofseitigem Balkon nahe dem Augarten | U4 Friedensbrücke



Ihr Ansprechpartner

**Manuel Wagner**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

[manuel.wagner@riwog.at](mailto:manuel.wagner@riwog.at)

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

## 3-Zimmer Galerie-/Gartenwohnung mit hofseitigem Balkon nahe dem Augarten | U4 Friedensbrücke



### 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 2/3 handelt es sich um eine 3-Zimmer Wohnung, welche sich im Erdgeschoß/Hochparterre befindet und wie folgt aufgliedert:**

- **Vorraum mit Garderobenbereich**
- **WC mit Handwaschbecken**
- **offen geplanter, heller Wohnraum mit separater Küche und Galerie**
- **Badezimmer mit Waschtisch und Dusche**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **zwei Schlafzimmer**

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 475.000.-

**Betriebskosten**

EUR 71,35 Reparaturrücklage

EUR 181,58 Betriebskosten

EUR 18,16 USt.

EUR 271,09 gesamt

**Nebenkosten:**

Provision: EUR 17.100,-- (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](http://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. 69,84 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 13,21 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 7,23 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	1. Quartal 2026
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Etage:	EG / Erdgeschoß	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	3	Heizung:	Zentralheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Bauart:	Altbau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Ausrichtung:	Südosten
Keller:	1	Letzte Sanierung:	2024
Terrassen:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	19.11.2034
		HWB:	 85,2 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,39

## Ausstattung

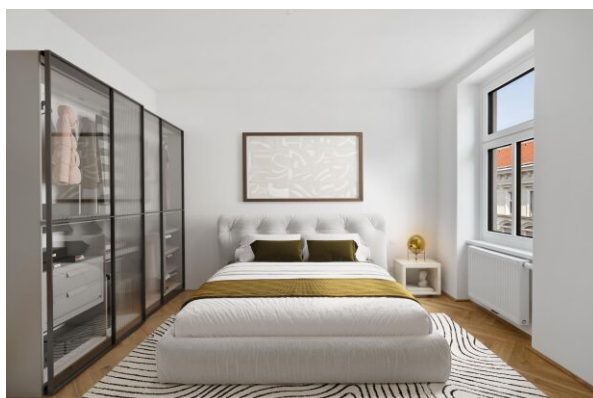
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum, Gartennutzung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

## Preisinformationen

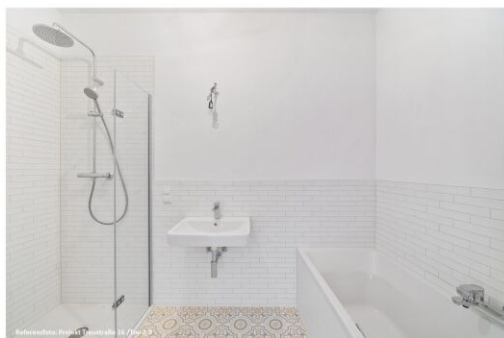
Kaufpreis:	475.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	181,58 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	71,35 €	Provision:	17.100,00 € inkl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	18,16 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	271,09 €		



## Weitere Fotos





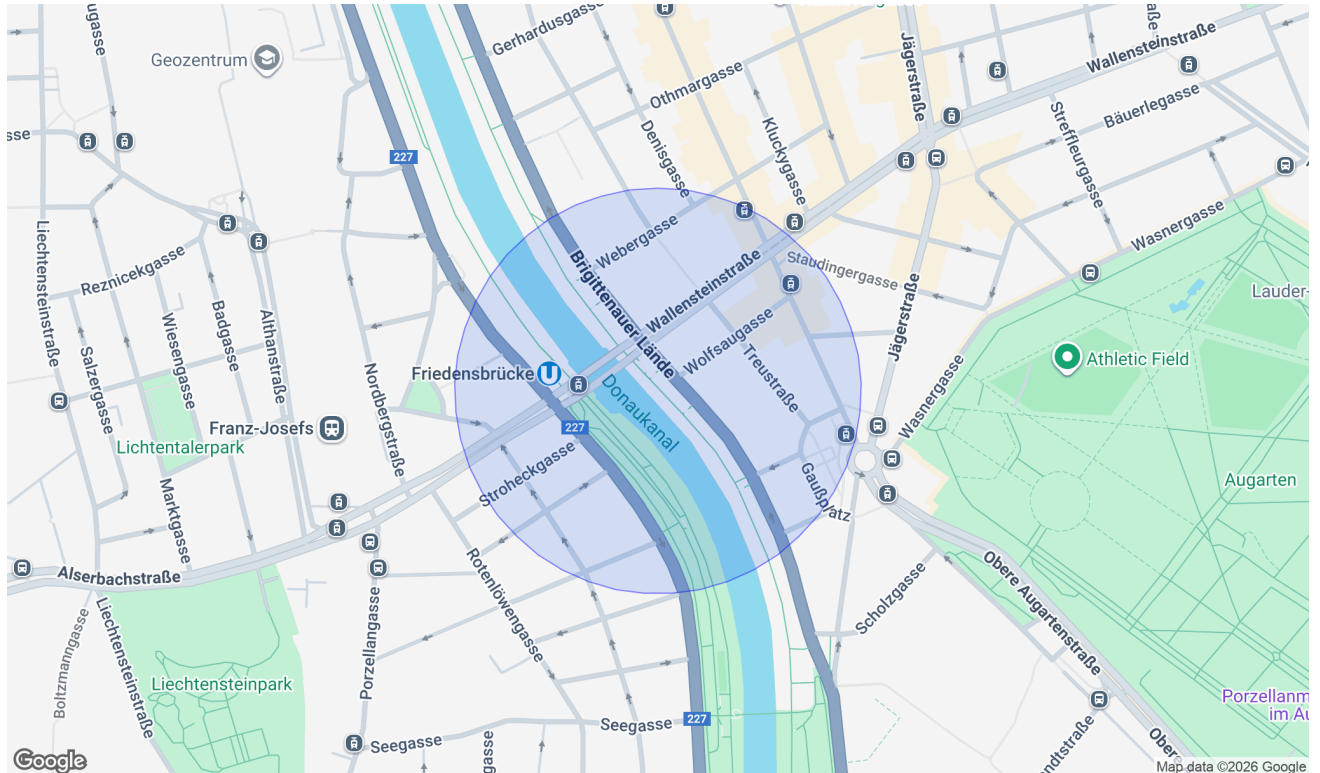






## Lage

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

# TOP 2/3

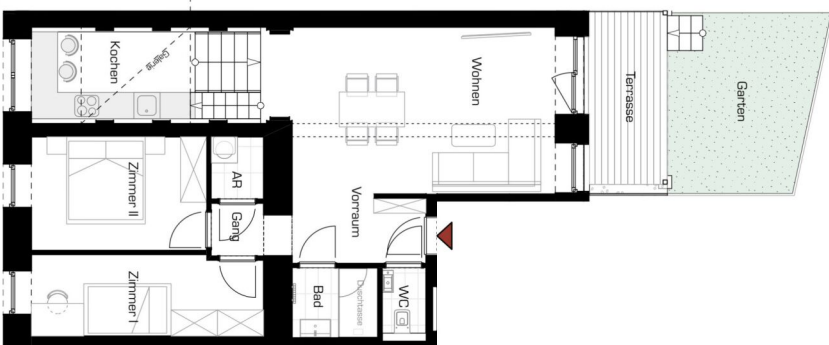
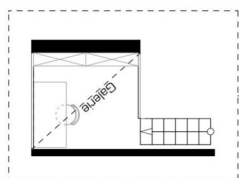
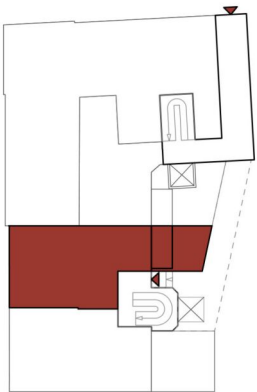
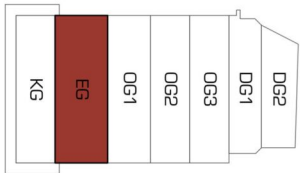
69,84 m<sup>2</sup> + 7,23 m<sup>2</sup> + 13,21 m<sup>2</sup>  
WNF Terrasse Garten

WNF Terrasse Garten

Treustraße 16  
1200 Wien



<b>Erdschoß</b>	
Wohnen	27,36 m²
Zimmer I	9,75 m²
Zimmer II	10,44 m²
Kochen	7,46 m²
Vorraum	1,77 m²
Gang	1,44 m²
Abstellraum	1,71 m²
WC	1,51 m²
Bad	3,16 m²
Galerie	5,24 m²
Terrasse	7,23 m²
Garten	13,21 m²
<b>Gesamt</b>	
Wohnnutzfläche	<b>69,84 m²</b>
Terrasse + Garten	20,44 m²



M 1:125

A horizontal scale bar with markings at 0, 1, 2, 3, 4, and 5m.



Planstand  
16.09.2025

living  
immobilien

twenty

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

Einrichtungen dürfen nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung fallen glgltber Baugewerke der Ausstrittungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsangaben dienen nicht der Beschreibung der genfigen Rndem. Die in den Plnen vorhandenen Abmessungen sind Rohmae und nicht fdr die Bestimmung der Einbaumaue geeignet. Nachmae erforderliche Zusatze dafertige Decken und Platten nach Erfordernis (weitere Anbringung der Maue nicht mglig). Unvermeidliche Verhinderungen, Anderungen 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