



#00010090330007

## K.u.K. Kamerafabrik - Eigentumswohnungen im 4. Bezirk, provisionsfrei für Käufer!

1040 Wien



Purchase price: 1.799.000,00 €

Living Area: 193,47 m<sup>2</sup>

Rooms: 5



YOUR CUSTODIAN



Mag. Nataliya Maystruk

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

nataliya.maystruk@riv.at

+43 664 60 517 517 39





## DESCRIPTION

Zum Verkauf gelangt eine großzügig sanierte Altbauwohnung in Viktorgasse, - ruhig, zentral gelegen, - in unmittelbarer Nähe zum Belvedere und Theresianum,.

Der Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Altbau wurde generalsaniert und das Dachgeschoss um 11 moderne Neubauwohnungen erweitert.

Das absolute Highlight von diesem Projekt sind die zahlreichen Dachterrassen und Balkone von denen man einen Rundum-Wienblick bekommt.

Die Gestaltung des Altbestandes, angefangen von den edlen Eingangstoren über die Ornamentik in den Stiegehäusern erinnert an die Geschichtsträchtigkeit dieses Wiener Wohnjuwels.

Energieeffizient und Nachhaltigkeit sind ebenso Schlüsselfaktoren, auf die bei diesem Projekt besonders Wert gelegt wurde. So finden Sie hier eines der wenigen Altbauhäuser, das bereits mit Fernwärme ausgestattet ist und die Wohnungen über eine besonders effiziente Fußbodenheizung verfügen.

Die Dachgeschosswohnungen wurden mit Tischlerküchen der Marke EWE samt hochwertigen Elektrogeräten der Marken AEG und BORA ausgestattet.

Zudem befindet sich im Keller des Hauses Flächen, die für die Nutzung als Fitnessraum, Weindegustationsraum oder Kunstatelier optional erworben werden können.

### DIE FAKTEN:

11 neu errichtete Dachgeschosswohnungen mit traumhaften Dachterrassen und Fernblick

16 generalsanierte Altbauwohnungen (davon einige mit Freiflächen)

13 Anlegerwohnungen

3 Freiparker Stellplätze im Innenhof (anmietbar)

7 Hebebühnenparker im Nachbarhaus (anmietbar)

Eigenes Fitnessstudio im Haus

Fertigstellung: Sommer 2024

### DIESE AUSSTATTUNGSMERKMALE ERWARTEN SIE:

Fernwärme



Fußbodenheizung

Smart-Home-System

Intelligentes Schlüssel- und Zutrittssystem

Hochwertige EWE Einbauküche mit AEG/BORA Geräten

elektrische Außenjalousien

Fahrradraum

Parteienkeller

großzügiges, saniertes Kellerabteil

Fahrradkeller

Besuchen Sie auch gerne Projekthomepage [www.kamerafabrik.at](http://www.kamerafabrik.at) für weitere Details und eine Übersicht aller verfügbaren Wohnungen im Haus.

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: Ist an Podovsovník Rechtsanwälte, Habsburgergasse 2/2, 1010 Wien gebunden.

Vertragserrichtungshonorar: 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.

Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provisionsfrei für den Käufer!

Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Mag. Nataliya Maystruk gerne jederzeit

unter +43 6646051751739 oder [nataliya.maystruk@riv.at](mailto:nataliya.maystruk@riv.at) zur Verfügung.

Wichtige Hinweise!

Die Flächenangaben in den Exposés und den Verkaufsunterlagen basieren auf dem aktuellen Planstand vom 25.09.2023. Das konkrete Flächenmaß kann sich im Zuge des Projektverlaufs und der Fertigstellung noch ändern (auch maßgeblich über 5%). Abweichungen von den



angegebenen Flächenmaßen haben keine Auswirkung auf die Kaufpreisbildung. Der Kaufpreis hängt nicht von den tatsächlichen Nutzflächen in Natur ab. Bitte informieren Sie sich vor Abgabe des Kaufangebotes zur Sicherheit über allfällige Änderungen oder vermessen Sie die Flächen vor Abgabe des Kaufangebotes selbst.“

STG 2 - TOP 3

ECKDATEN:

WNFL.: ca. 193,47 m<sup>2</sup>

insg. ca. 22,80 m<sup>2</sup> Balkonfläche

3 zu einem südseitig ausgerichteten, grünen Hof orientierte Balkone

Altbau, 2. Liftstock

5 Schlafzimmer

Wohnzimmer mit offener Küche

3 Bäder (2x mit Dusche, 1x mit Wanne)

4 Toiletten

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Kaufpreis: € 1.799.000,--



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



|                      |   |
|----------------------|---|
| Category             | Flat                                    |
| Usage Type           | Living                                  |
| Sales Type           | Buy                                     |
| Year of construction | 2024                                    |
| Heating              | Underfloor Heating:<br>District Heating |

### AREAS

|              |             |
|--------------|-------------|
| Living Area  | ca. 193 sqm |
| Balcony Area | ca. 23 sqm  |

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Energy Certificate Date           | 05.06.2024  |
| Valid until                       | 04.06.2034  |
| HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 104,10  |
| HWB Class                         |  D |
| fGEE Value                        | 1,80  |
| fGEE Class                        |  D |

## SEGMENTATION

|             |   |
|-------------|---|
| Total Rooms | 5 |
| Bathrooms   | 3 |
| Toilets     | 4 |
| Bedrooms    | 5 |
| Balconies   | 3 |



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

|                |                |
|----------------|----------------|
| Unit Buy Price | 1.799.000,00 € |
|----------------|----------------|

### TOTAL

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Total buy price | 1.799.000,00 € |
|-----------------|----------------|

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Commission Buy | Without commission |
|----------------|--------------------|

### SIDECOSTS

|                      |      |
|----------------------|------|
| Purchase tax percent | 3,5% |
|----------------------|------|

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Land register entry percent | 1,1% |
|-----------------------------|------|



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Das Objekt befindet sich in der Viktorgasse im 4. Wiener Bezirk Wieden. In nur 2 Gehminuten erreicht man die U1 Station Südtiroler Platz und den Wiener Hauptbahnhof mit regionalen und internationalen Verkehrsanbindungen. Die Favoritenstraße mit zahlreichen Geschäften und Restaurants ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Viktorgasse ist zudem gut an den öffentlichen Verkehr angebunden durch die Buslinie 13A (Station Belvederegasse) sowie die Straßenbahnlinie D und U2Z in der Prinz-Eugen-Straße.





GALLERY







## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

19

