

## Schöne Galeriewohnung nahe Wien Floridsdorf Bahnhof



PITKAGASSE-4 - Denkmalgeschütztes Gebäude

**Objektnummer: 2279\_2631**

**Eine Immobilie von RE/MAX Living in Wien-Liesing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	99,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



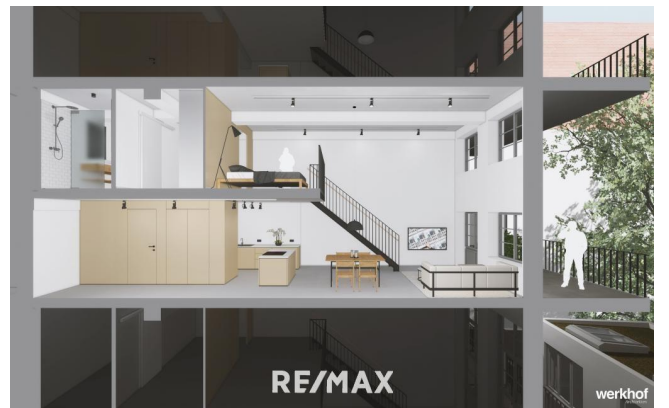
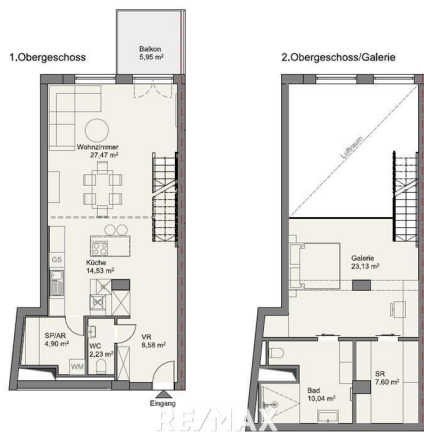
**Stefan Bouvier**

RE/MAX Living in Wien-Liesing  
Kirchenplatz 6/8/1  
1230 Wien

H +43 664 42 33 438

F +43 1 886 05 72









## Objektbeschreibung

**EXKLUSIVE GALERIEWOHNUNG MIT BALKON UND EINZIGARTIGEN WOHNGEFÜHL MIT TOPFINANZIERUNG DAS GEBÄUDE** Das denkmalgeschützte Gebäude wurde 1931-1933 von Eugen Kastner und Fritz Waage im sogenannten „Internationalen Stil“ erbaut. Dieses ehemalige "Dorotheum Floridsdorf" wird jetzt als Wohnhaus komplett auf Neubaustandard saniert und mit großzügigen Loftwohnungen ausgebaut. Aufgrund der Besonderheit der Architektur entstehen auch besonders lebenswerte Wohnungen mit enormen Raumhöhen, offenen Galerieflächen und sehr viel Licht in Größen von ca. 40 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> und natürlich gibt es einen Lift. **DER STANDORT** Dieses einzigartige Gebäude liegt in der zentralen und doch ruhigen Floridsdorfer Pitkagasse, 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. Das Stadtzentrum oder der Hauptbahnhof sind so mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 Minuten schnell und bequem erreichbar. Auch zum Flughafen sind auf Grund der Direktverbindung nur 35 Minuten Fahrzeit einzuplanen. **BESCHREIBUNG DER WOHNUNG** Die angebotene 99,6 m<sup>2</sup> große Wohnung mit zusätzlichen Balkon von 5,90 m<sup>2</sup>, besteht im 1. OG aus 1 Vorraum, 1 Küche, 1 großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon, 1 WC, 1 Badezimmer mit WC, 1 Abstellraum, und im 2. OG aus 1 Galerie/Schlafbereich, 1 Schrankraum und 1 Badezimmer mit Dusche und WC. Alle Wohnungen werden **SCHLÜSSELFERTIG** übergeben. Die Raumgrößen können anhand neuer Pläne noch abweichen. **BETRIEBSKOSTEN** Die Betriebskosten wurden mit einem Mittelwert von € 2 pro m<sup>2</sup> berechnet. Der exakte Betrag kann erst nach Fertigstellung des Gebäudes festgelegt werden. Die Schwankungsbreite liegt zwischen € 1,90 und € 2,20. **REPARATURFONDS** Der Reparaturfonds wurde mit einem Mittelwert von € 0,5 pro m<sup>2</sup> berechnet. Der exakte Betrag kann erst nach Fertigstellung des Gebäudes festgelegt werden. **NEBENKOSTEN:** 3,50% Grunderwerbssteuer 1,10% Eintragungsgebühr Grundbuch 1,5% Vertragserrichtungskosten (Kaufvertragserrichtung, grundbücherliche Durchführung und Treuhandschaft) zzgl. € 500 für Barauslagen **VERTRAGSERRICHTUNG** Abwicklung Kaufvertrag und Treuhandvereinbarung erfolgt durch Notar Dr. Christoph Völkl, 1090 Wien, Porzelangasse 39. **BEISPIEL TOPFINANZIERUNG** - lassen wir Ihnen gerne auf Wunsch zukommen. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kaufanbot) Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss §7(1). Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10) **AUF GRUND DER DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE**

**ANFRAGEN BEARBEITEN!!**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient: 44.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Heizwärmebedarfskoeffizient:

Klasse Heizwärmebedarfskoeffizient: B

Heizwärmebedarfskoeffizient:

Gesamter Primärenergieeffizienzfaktor: 0.95

Primärenergieeffizienzfaktor:

Klasse Primärenergieeffizienzfaktor: GB

Gesamter Primärenergieeffizienzfaktor:

Primärenergieeffizienzfaktor:

Bewertung Ihrer Wohnimmobilie - Haus, Grundstück, Wohnung? Kostenloses Beratungsgespräch! Vereinbaren Sie einen Termin unter: [bewertung@remax-living.at](mailto:bewertung@remax-living.at)  
Durchschnittliche Vermarktungszeit: 60 Tage, erzielter Preis 97% vom Angebotspreis! Testen Sie uns! Starten Sie noch heute Ihre Karriere als Immobilienmakler in unserem Team! Wir bilden Sie professionell aus, mit dem Know-how der weltweiten Nr. 1! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 01/886 05 71 oder [office@remax-living.at](mailto:office@remax-living.at).