

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wien

**PROVISIONSFREI VOM EIGENTÜMER - PG60.at !!**  
**kernsanierte Altbaujuwelle in 1220 Wien**



Objekt-Nr. OM-329913

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **718.016 €**

Ansprechpartner:  
S&B Properties GmbH

Prandaugasse 60  
1220 Wien  
Wien  
Österreich

Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,34 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Altbaujuwel mit Charme erstrahlt in neuem Glanz. Durch die gänzliche Sanierung des stilvollen Hauses und dem Ausbau des Dachgeschoßes wurde dem Altbaujuwel neues Leben eingehaucht. Die Nähe zum Donauufer, verbunden mit den Vorzügen der Großstadt stellt ein ideales Domizil für Familien und Singles dar.

Die 19 Wohnungen (1 bis 3 Zimmer) verfügen alle über einen hellen Flur und sind zwischen 25 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> groß. Die hellen Wohnzimmer bieten eine integrierende bodentiefe Fensterfront. Alle Wohnungen verfügen über eine Fußbodenheizung.

Die 4 Dachgeschosswohnungen verfügen über Klimaanlage und großzügigen Terrassen und Dachterrassen.

Details unter: [www.pg60.at](http://www.pg60.at)

Anfragen: [info@pg60.at](mailto:info@pg60.at)

## Ausstattung

Stilvolles kernsaniertes Altbaujuwel

Hochwertige Materialien, Parkettböden aus Echtholz – Eiche

Fußbodenheizung

Neu geschaffener Personenaufzug

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Dachterrasse

## Sonstiges

S&B Properties GmbH

Kolpingstraße 19 (3. Stock)

1230 Wien

Österreich

Web: [www.sb-properties.eu](http://www.sb-properties.eu)

Firmenbuch: FN 596878 m - Handelsgericht Wien

## Lage

Mit der Straßenbahnlinie 25 in 10 Minuten ans Ufer der Alten Donau. Mit der U-Bahnlinien U1 in 15 Minuten zur Donauinsel oder in 18 Minuten direkt zum Stephansplatz ins Herzen von Wien.

Flanieren Donauzentrum (Shopping, Restaurants, Kino und Fitness) direkt um die Ecke

Die alte Donau bringt Natur ins Leben und ladet zu Spaziergängen ein

Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Gebrauch können in wenigen Minuten erledigt werden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Prandaugasse 60, 1220 Wien

DG

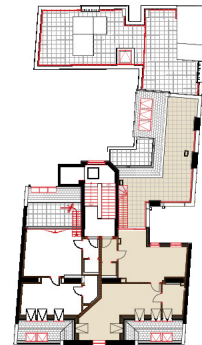
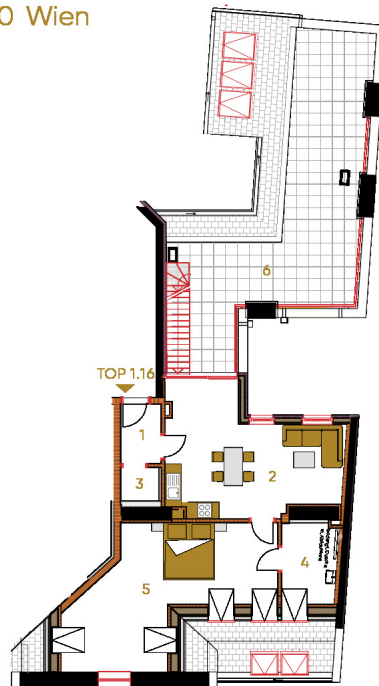
Top 1.16



PROPERTIES

Wohnfläche 70,34 m²

1	Vorraum	3,08 m²
2	Wohnküche	23,84 m²
3	WC	1,64 m²
4	Bad	7,54 m²
5	Schlafzimmer	34,24 m²
6	Terrasse	23,68 m²
7	Dachterrasse	32,32 m²



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschfläche, Dusche, Badewanne, WC und Therme - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandstärke wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

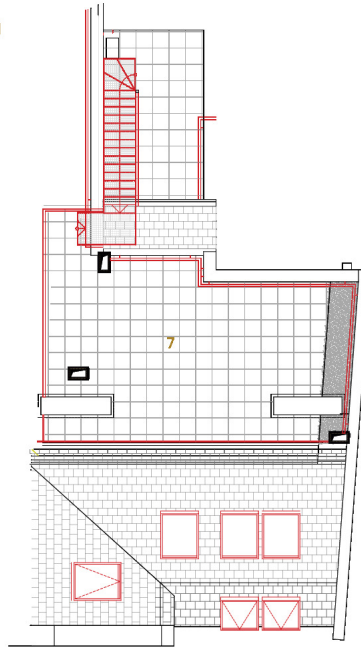
PG 60 Vermietung GmbH  
Wehlstraße 27/29/30/31  
1200 Wien

# Exposé - Grundrisse

Prandaugasse 60, 1220 Wien

DG

Top 1.16



PROPERTIES

Wohnfläche	70,34 m²
1 Vorraum	3,08 m²
2 Wohnküche	23,84 m²
3 WC	1,64 m²
4 Bad	7,54 m²
5 Schlafzimmer	34,24 m²
6 Terrasse	23,68 m²
7 Dachterrasse	32,32 m²



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Duschen, Badewannen, WC und Therme - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaummaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandstärke wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

PG 60 Vermietung GmbH  
Wehlstraße 27/29/30/31  
1200 Wien

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose





PROPERTIES

Prandaugasse 60, 1220 Wien

purer Charme. pure Lebensfreude.

Wir schaffen  
Wohnträume mit  
Charme und Stil.



## Leben in der Donaustadt.

Der wunderschöne 22. Bezirk bietet vielfältige und abwechslungsreiche Aktivitäten, sei es ein Spaziergang im Donaupark, ein Besuch im Strandbad Alte Donau oder im nahe gelegenen Donauzentrum. Hier haben Sie unzählige Möglichkeiten, um die Seele baumeln zu lassen.



## Altbauflair mit modernen Details.

Bei diesem Projekt wurde der Charme des Altbaus bewahrt. Durch die gänzliche Sanierung des stilvollen Hauses und dem Ausbau des Dachgeschoßes wurde dem Altbaujuwel neues Leben eingehaucht. Die Nähe zur Natur verbunden mit den Vorzügen der Großstadt stellt ein ideales Domizil für Familien und Singles dar.





Von innen präsentiert sich dieses Projekt in einem eleganten Charme. Besonders hervorzuheben ist die offene Bauweise und das helle Ambiente, das eine freundliche Grundstimmung in die Wohneinheiten zaubert. Die 19 Wohnungen (1 bis 3 Zimmer) verfügen alle über einen hellen Flur und sind zwischen 25 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> groß. Die moderne Küche und das helle Wohnzimmer bieten eine integrierende bodentiefe Fensterfront.

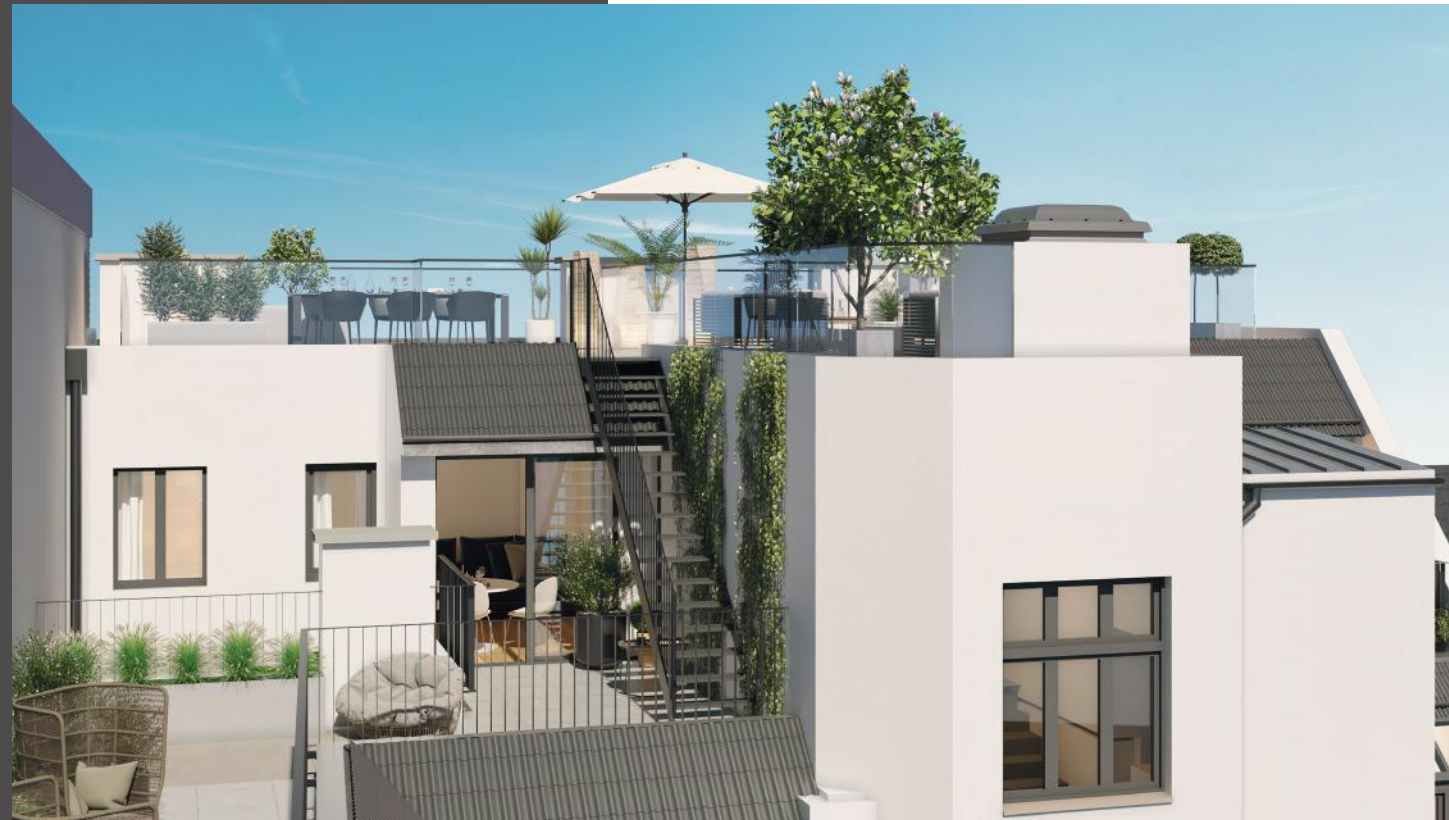


Die gänzlich restaurierten Schlafzimmer komplettieren die Wohnungen. Die Badezimmer sind funktional sowie gemütlich und bieten großen Komfort.



## Ausgezeichnete Anbindung und hervorragende Infrastruktur.

Dieses Projekt vereint den Charme des traditionellen Wiens mit einem jungen, kreativen Lebensgefühl und bietet sowohl stadtauswärts, als auch stadteinwärts eine optimale Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Gehdistanz befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, Banken, Kindergärten und Schulen.





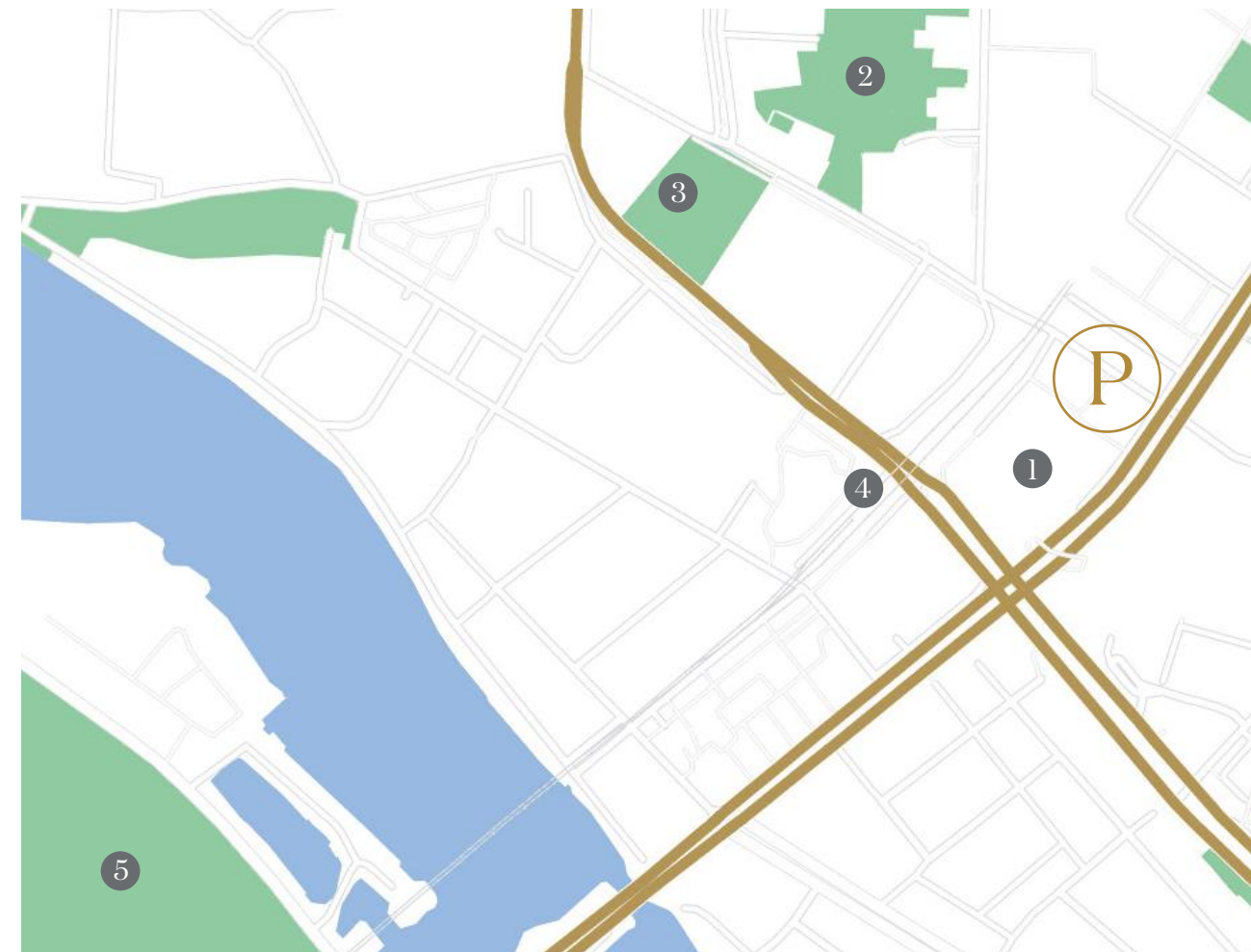
# Fakten

- ☞ einbruchshemmende Wohnungstür
- ☞ mehrfach verglaste Fenster
- ☞ lackierte Eichen-Dreistab-Parkettböden
- ☞ Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- ☞ alle Nassräume mit hochwertigen Feinsteinzeug



# Lebens- und Liebenswertes in der Umgebung

- 1 Donau-Zentrum
- 2 Kirschblütenpark
- 3 Vienna International School
- 4 U1 Kagran
- 5 Donaupark





# Kostenaufstellung

**Kosten und Nebenkosten:** siehe hierzu Informationen über Kosten und Nebenkosten (Kauf)

**Provision:** Provisionsfrei vom Eigentümer

**Grunderwerbssteuer:** 3,5%

**Eintragungsgebühr:** 1,1%

**Vertragsserrichtungsgebühr:** 1,5% zzgl. 20% USt. und Barauslagen

**Beglaubigungskosten:** abhängig vom Notar

**ggf. Kosten für die Finanzierung:** abhängig vom finanzierenden Kreditinstitut

**lfd. Betriebskosten:** sind Kosten, die jährlich berechnet werden

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.sb-properties.eu](http://www.sb-properties.eu) um weitere exklusive Objekte zu finden.



## Gewährleistung

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass sämtliche Informationen auf Angaben unseres Abgebers basieren. Die SDC Properties GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird, sofern nicht anders vereinbart, eine Provision in der Höhe von 0% des Kaufpreises an die SDC Properties GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des Bundesministeriums für Handel und gewerbliche Industrie, BGBl 297/1996, es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

## Unsere Vision, unsere Ansprüche.

Als Investor, Projektentwickler und Bauträger planen, bauen, sanieren und vermitteln wir Immobilien mit Substanz und Qualität. Mit gebündeltem Know-How und größtmöglicher Sorgfalt widmen wir uns jeder Immobilie und entdecken ihr Potential, um neue wohl durchdachte Lebensräume mit hoher Wohnqualität zu schaffen.

„Eine wirklich einzigartige Immobilie entsteht erst, wenn sie bis ins Detail den individuellen Ansprüchen und Bedürfnissen seiner Besitzer entspricht.“



# PROPERTIES

### Haftungsausschluss

Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie Einrichtung und der Bepflanzungen sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB), welche Sie von Ihrem Immobilienberater erhalten. Sonstige dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.

