# Exposé

## Wohnung in Wien

## EIGENTUM PROVISIONSFREI VOM EIGENTÜMER - www.PG60.at !! kernsaniertes Altbaujuwel in 1220 Wien

Objekt-Nr. OM-367491

**Wohnung**

Verkauf: **299.000 €**

Prandaugasse 60
1220 Wien
Wien
Österreich

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etagen | 4 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 42,18 m² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | 2. OG |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Heizung | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung
Eigentumswohnung in einem generalsaniertem Altbaujuwel gleich beim Donauzentrum gelegen. Durch die gänzliche Sanierung des stilvollen Hauses und dem Ausbau des Dachgeschoßes wird dem Altbaujuwel neues Leben eingehaucht. Mit der Nähe zum Donauzentrum und Donauufer stellt die Wohnung ein ideales Domizil für Familien und Singles dar und bietet eine gute Lebensqualität mit hervorragender Infrastruktur.

Eckdaten:

Stilvolles kernsaniertes Altbaujuwel aus dem Jahr 1899 mit neu errichtetem Personenaufzug.

Wohnung Top 1.9 mit 42,18 m2 Nutzfläche.

Eichenparkett (Marke Bauwerk) inkl. Fußbodenheizung. Armaturen von Premium Marken (Laufen Pro usw.)

Projektseite: www.pg60.at

geplante Fertigstellung Q3/2025 - Besichtigung möglich

WICHTIG: Die Wohnung befindet sich derzeit noch in Sanierung.

## Ausstattung
Echteichenparkett von Bauwerk verlegt in einem Fischgratmuster um das Altbauflair zu erhalten.

Die Fußbodenheizung verhindert optisch störenden Heizkörper und ergibt ein besseres Raumwärmeklima im Winter.

Hochwertige WC und Badarmaturen von Hansgrohe(Hansa), Alva Una, Wimtec oder Geberit und Laufen Pro runden das hochwertige Gesamtbild der Wohnung und des gesamtes Hauses ab.

## Sonstiges
S&B Properties GmbH

Kolpingstraße 19 (3. Stock)

1230 Wien

Österreich

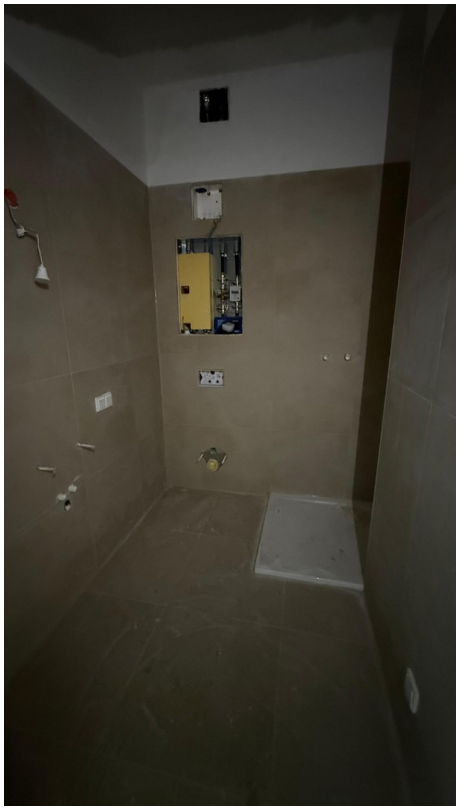
Firmenbuch: FN 596878 m - Handelsgericht Wien

## 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.

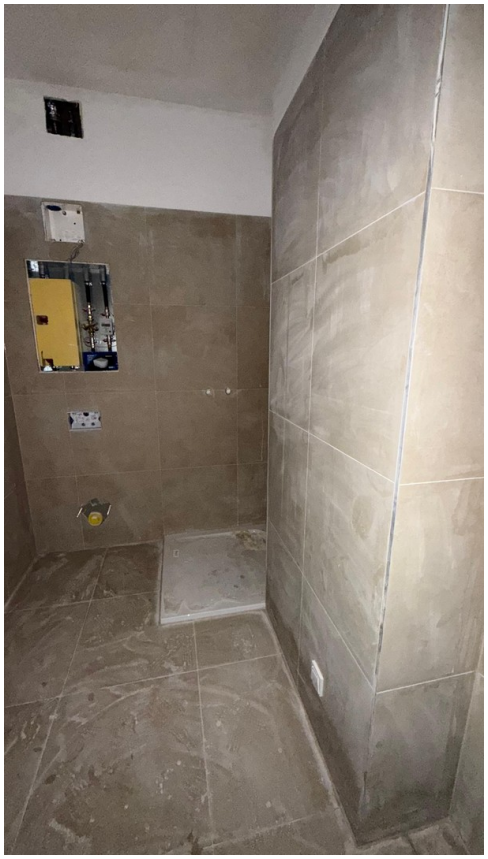
Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Gebrauch findet man gleich ums Eck im Donauzentrum (Shopping, Restaurants, Kino und Fitness)

Die alte Donau bringt Natur ins Leben und ladet zu Spaziergängen ein, oder doch lieber Urlaubsflair mit Party im Vienna City Beach Club.

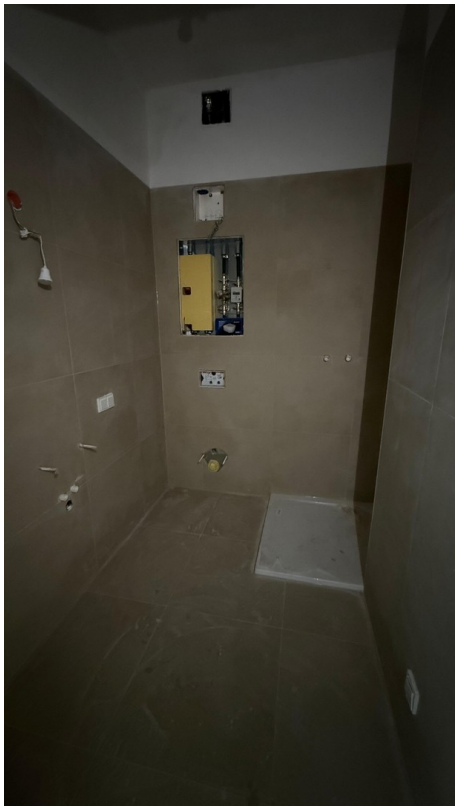
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



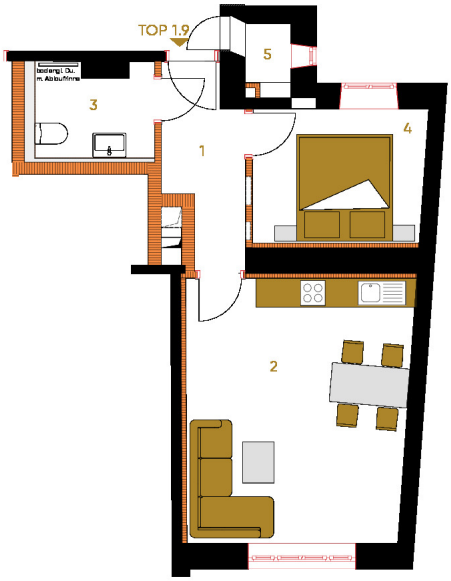
# Exposé - Galerie

# Exposé - Grundrisse

Prandaugasse 60, 1220 Wien

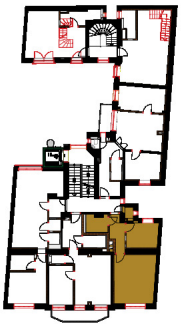
OG 2

Top 1.9




PROPERTIES

| | | |
|---|---|---|
| Wohnfläche | | 42,18 m² |
| 1 | Vorraum | 5,35 m² |
| 2 | Wohnküche | 22,44 m² |
| 3 | Bad & WC | 4,11 m² |
| 4 | Schlafzimmer | 8,84 m² |
| 5 | Abstellraum | 1,44 m² |



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

PG 60 Vermietung GmbH
Wehlistraße 27b/1/003
1200 Wien

# Exposé - Anhänge

1. Prandaugasse 60 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 m² und 70 m² 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.

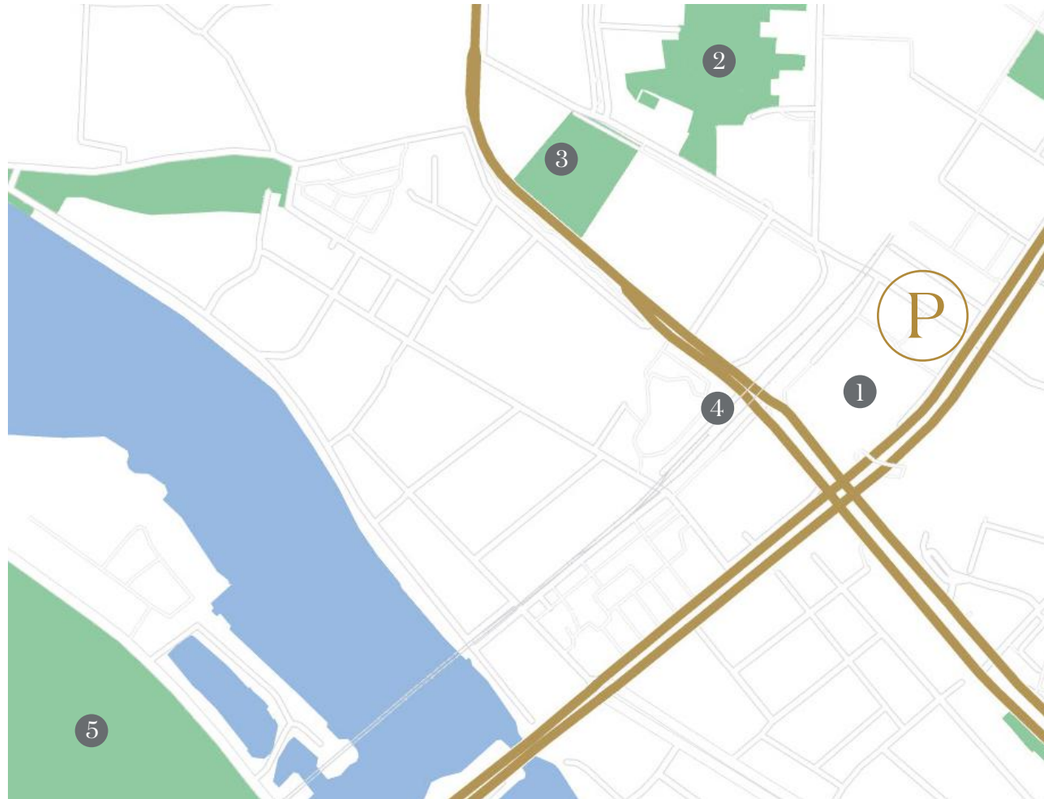
PROPERTIES

# 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%
Vertragserrichtungsgebühr: 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 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 GmbHkann 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.

www.sb-properties.eu