

## EXPOSÉ



### DACHWOHNUNG

1180 Wien, Edelhofgasse 21

Top 8

### **Neu errichtete Dachgeschoßwohnung!**

In der Edelhofgasse 21 entstehen zurzeit 2 Dachwohnungen in einem klassischen Wiener Zinshaus, welches um 1900 erbaut wurde.

Das Haus ist in einer schönen Lage in der Nähe des Cottage-Viertels im 18. Bezirk gelegen. Der schöne, bekannte Türkenschanzpark ist nur ein paar Gehminuten entfernt und lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Die Fassade des Hauses weist eine Gliederung mit klassischen Ornamenten auf.

Die Wohnung selbst hat eine Wohnnutzfläche von 144,35 m<sup>2</sup> und 4 Terrassen mit insgesamt 37,33 m<sup>2</sup> und besticht durch eine sehr geräumige Wohnküche mit ca. 53 m<sup>2</sup>, 3 Zimmern und 2 Bädern. Weiters stehen zwei separate Toiletten und zwei Abstellräume zur Verfügung. Zur Einlagerung wird der Top 8 ein praktisches Einlagerungsabteil im Keller zugeordnet.

In der hauseigenen Tiefgarage werden insgesamt 4 Stellplätze zu einem Kaufpreis von € 25.000,-- pro Platz errichtet.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, etliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt auf der Gents- und Währingerstraße. Kindergarten und Schulen sind sehr gut zu Fuß erreichbar.

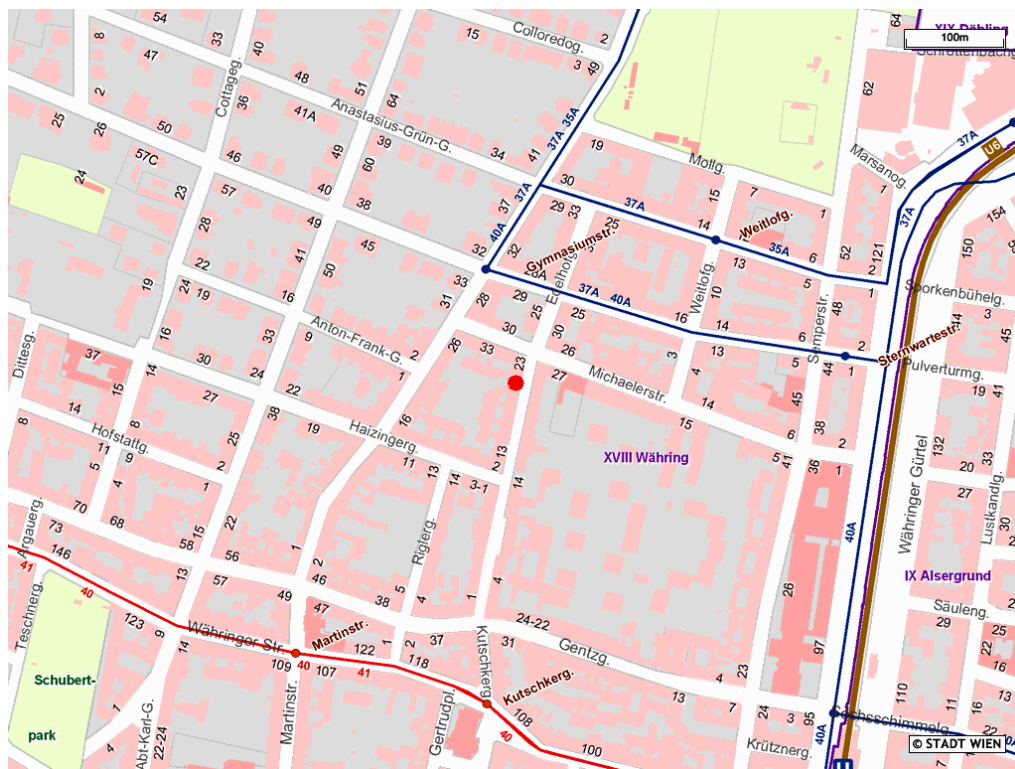
Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut (mit der Straßenbahnlinie 40 und 41 gelangt man in wenigen Minuten in das Zentrum der Stadt). Die U-Bahn Linie U6 mit der Station „Währinger Straße / Volksoper und damit eine schnelle Anbindung an das gesamte Netz der Wiener Linien ist in unmittelbarer Nähe (3 Gehminuten) situiert. Weiters werden die Buslinien 37A und 40A über die Sternwartestrasse geführt.

Eine qualitativ sehr hochwertige Dachwohnung in einer attraktiven Liegenschaft in guter Lage.

### Grundbuch

KG 01514 Währing, EZ 1792, BG Innere Stadt Wien

### Lageplan:



**Eckdaten:**

Stockwerk: 1. und 2. Dachgeschoß  
Zimmer: 4  
Anschlüsse: Kanal, Strom, Wasser, Gas, Telefon, TV, SAT-Leerverrohrung  
Heizung: Fußbodenheizung über Hauszentralanlage – keine Radiatoren  
Bäder: 2  
Toiletten: 2  
Lift: 1  
Terrassen: 4

**Kaufpreis:** € 770.000,--

Für etwaige Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne Herr Marco Hanisch unter +43 1 534 31-560 zur Verfügung.

**Fotos:**



## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**für die DG-Wohnungen  
1180 Wien, Edelhofgasse 21**

<b>Außenwand:</b>	Holzriegelwände mit Silikatputz
<b>Wohnungstrennwand:</b>	Metallständerwände inkl. Wärmedämmung
<b>Geschoßdecken:</b>	Stahlbetondeckenplatten 8 cm.
<b>Fenster und Fenstertüren:</b>	Kunststoff-Fenster mit 2 Scheiben Isolierverglasung, U-Wert 1,1 W/m <sup>2</sup> K, Schalldämmwert 38 und 42 dB. Teilweise außenliegender Sonnenschutz mit elektrischer Bedienung. Farbe der Fenster: weiß Außensohlbänke: Alu-eloxiert Fensterinnenbänke: hochfeuerfeste Spanplatte weiß Alle öffentbaren Fenster mit Drehkippschlägen, bei mehrteiligen Elementen teilweise Fixteile. Dachflächenfenster mit Holzrahmen weiß, Klappfügel-Schwingflügel.
<b>Wohnungseingangstüren:</b>	Kunex Schutztüre (Iso Extern Fire Mega), Klimakategorie c+d+e, U=1,4W/m <sup>2</sup> K, einbruchshemmend lt. ÖNORM B 5338, Widerstandsklasse 2, Schalldämmung 42dB, Brandschutz T30. Mehrfachverriegelung. Türblattstärke 69 mm. Kunex Rahmenstock mit Doppelfalz. Türspion.
<b>Innentüren:</b>	Drehtüren mit Stocklichte mit Höhe 200 cm in Stahlzarge. Drückergarnitur Edelstahl. Schiebetüren in Leichtbauwand laufend inkl. Zargenverblendung.
<b>Elektroinstallationen:</b>	Schalter und Steckdosen: Fabrikat LEGRAND oder Gleichwertiges. Leerverrohrung für Alarmanlage. Eine Sprechstelle je Wohnung im Eingangsbereich. Fassungen mit Glühbirnen. Spots im Vorraum, WC, Bäder und Gänge.
<b>Sanitärausstattung:</b>	Badezimmer: Waschtisch weiß, ca. 85 x 48 cm inkl. Einhebelmischer verchromt. Badewanne 170/75, weiß, mit Einhebelmischer verchromt, Ab- und Überlaufgarnitur sowie Handbrause, Schlauch 150 cm und Schubstange verchromt. Teilweise Dusche in der jeweiligen Größe lt. Plan, weiß, mit Brausemischer verchromt, Handbrause mit Brauseschlauch 150 cm, Schubstange verchromt. WC: Hänge-WC weiß, Tiefspüler. Waschtisch LAUFEN.

Jede Wohnung verfügt über einen Waschmaschinenanschluss mit Unterputzventil, Syphon und einer eigenen Steckdose in Abstellraum oder Bad.  
Dachterrasse wird mit frostfestem Wasseranschluss ausgestattet.

Armaturen GROHE oder Gleichwertiges.  
Im Bad wird ein fliesenbündiger Wandspiegel ausgeführt.

**Heizung und Warmwasser:** Zentralheizung Zweirohrsystem mit zentraler Warmwasserzubereitung und Warmwasserspeicher über Therme.  
Fußbodenheizung mit Raumtemperaturfühler und elektrischem Thermostat samt Schaltuhr.  
Im Bad Heizkörper inkl. E-Heizpatrone.  
Kalt- und Warmwasserzähler je Wohnung.

**Lüftung:** Unterputzeinzelventilatoren in Bad, WC und innenliegenden Räumen.  
Alle Wohnungen klimatisiert.

**Fußböden:** Im Bad und WC keramische Fliesen – Firma Marazzi, Fusion Beige (30 x 60 cm), einfarbig oder Gleichwertiges.  
Küche, Aufenthaltsräume: Fertigparkett Eiche natur und kerngeräuchert auf Estrich geklebt mit Sockel- und Trennleisten.

**Wand- und Deckenoberflächen:** In Bad mit Wandfliesen bis Zargenoberkante, Fabrikat Marazzi (15 x 30 cm) gerade verlegt.  
Im WC mit Wandfliesen wie in Bad, nur bis ca. 120 cm hoch verlegt, restliche Wandflächen mit Fliesensockel und Anstrich.  
Alle anderen Wand- und Deckenflächen erhalten einen Anstrich mit deckender, lösungsmittelfreier und emissionsarmer Innendispersion, einfarbig, weiß.  
Auf der Terrasse Ausführung eines Wärmeverbundsystems mit kunstharzgebundener Endbeschichtung.

**Terrassen:** Beläge aus Holz auf Polsterholz in Bangkirai druckimprägniert.

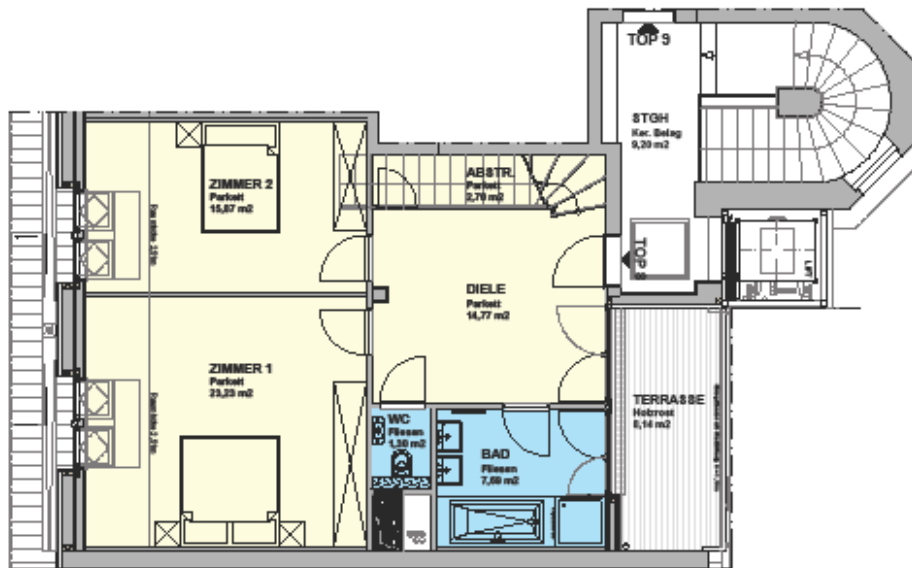
**Aufzugsanlage:** Hydraulischer Aufzug mit Notruf und Überwachungssystem.

**Garagen:** 2 Rolltore, Oberfläche Alu natur eloxiert.  
Doppelparksystem, vier Stellplätze.

Änderungen bei den Ausstattungen bleiben vorbehalten.



Plan 1. DG:

1180 WIEN; EDELHOFGASSE 21



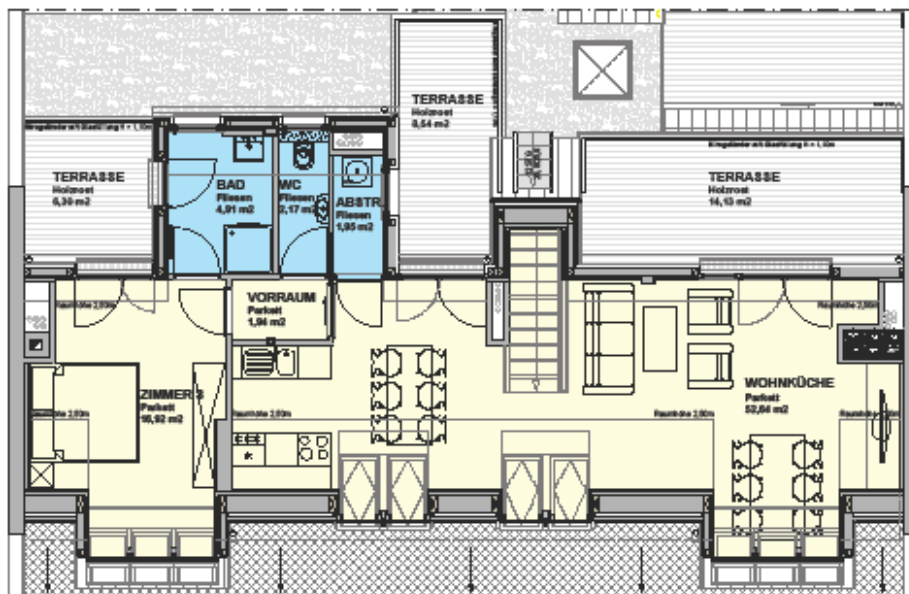
1. DACHGESCHOSS

PLANSTAND: MÄRZ 2010; geringfügige Planänderungen bleiben vorbehalten !

<p><b>TOP 8</b></p> <p>WNFL.: 146,09 m<sup>2</sup></p> <p>TERRASSE: 37,12 m<sup>2</sup></p> <p>M 1:100</p>		
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------




Plan 2. DG:

1180 WIEN; EDELHOFGASSE 21



2. DACHGESCHOSS

PLANSTAND: MÄRZ 2010; geringfügige Planänderungen bleiben vorbehalten !

<b>TOP 8</b>	 	
WNFL.: 146,09 m <sup>2</sup>		
TERRASSE: 37,12 m <sup>2</sup>		
M 1:100		

**Visualisierung 1. DG:**



**Visualisierung 2. DG:**



**Visualisierung:**

