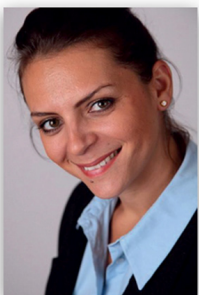
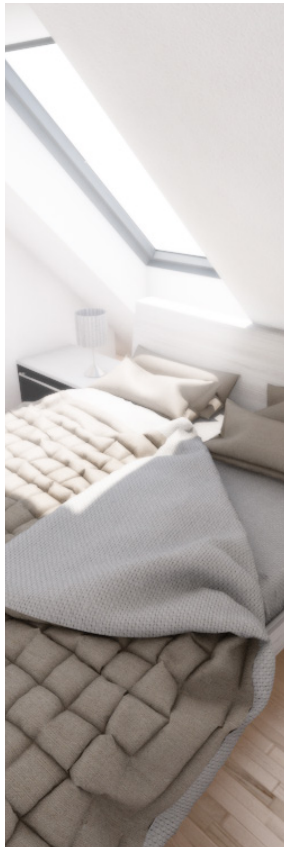




VIEWObAU

VIEennaWOhnBAU

DAVIDGASSE 7, 1100 Wien



IHR ANSPRECHPARTNER:
MAG. SCHÖNEWOLF, info@viewobau.at,
+43 650 666 7879

www.viewobau.at

EDITORIAL

Der Name „Favoriten“ leitet sich von der Favorita, einem einstigen Jagdschloss, her. Der barocke Komplex ist nur teilweise erhalten, gehört zum 4. Bezirk Wieden und beherbergt das Theresianum. Von dort führte die heutige Favoritenstraße zum „Favorithen-Thor“ des Linienwalls (der äußeren Befestigungsanlage Wiens).

Favoriten ist seit 150 Jahren stark vom Verkehr bestimmt: Teile der Südbahn und der Ostbahn sind bis heute im Norden und Osten Bezirksgrenzen, im Süden ist es die Donauländebahn. Vom Stadtzentrum her kann man den Bezirk nur durch Bahnunterführungen erreichen. Der Bezirk Favoriten verfügt im Bereich des Laaer Berges und des Wienerberges über ausgedehnte Parkanlagen und naturnahe Erholungsflächen. Sie sind Bestandteil des Wiener Wald- und Wiesengürtels und werden grob in das Erholungsgebiet Wienerberg und den Großerholungsraum Laaerberg gegliedert. Östlich des Wienerbergs schließt sich der Größererholungsraum Laaerberg mit dem Kurpark Oberlaa, dem Volkspark Laaerberg und dem Laaer Wald an.



Karte: Favoriten mit Bezirksteilen



Der gebürtige Favoritner Kurt Tichy gründete 1952 seinen ersten Eissalon zwar im Nachbarbezirk Simmering, eröffnete aber bereits 1955 jenen am Reumannplatz, der noch heute besteht und einer der bekanntesten Wiens ist.



Der Kurpark Oberlaa ist eine Parkanlage im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten, am Südosthang des Laaer Berges bei Oberlaa. Seine Fläche beträgt rund 860.000 m². Gartenbaudenkmale, Wegsysteme und künstliche Bodenformationen stehen unter Denkmalschutz.



Die römisch-katholische Pfarrkirche St. Johann der Evangelist, umgangssprachlich auch Johanneskirche oder Keplerkirche genannt, steht am Keplerplatz im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten. Sie gehört zum Stadtdekanat 10 im Vikariat Wien Stadt der Erzdiözese Wien und steht unter Denkmalschutz. Die Kirche ist dem Apostel und Evangelisten Johannes geweiht. Das Patrozinium der Kirche, das Fest des hl. Johannes am 27. Dezember, ist gleichzeitig der Geburtstag von Johannes Kepler.



Die Favoritenstraße zählt mit einer Länge von 5,7 km und mit 262 als höchste Hausnummer zu den längsten Straßen Wiens. Sie ist Teil der Ödenburger Straße genannten B16. Die Favoritenstraße beginnt im 4. Bezirk nahe dem Stadtzentrum bei der Wiedner Hauptstraße und führt ansteigend über den Südtiroler Platz und den Wiedner Gürtel in den 10. Bezirk weiter.

PÄRCHEN/SINGLETRAUM MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG UND PERFEKTER INFRASTRUKTUR

Das Dachgeschossausbau Projekt mit seinen 4 hochwertigen Wohnungen auf einem gut erhaltenen Wiener Zinshaus in Favoriten Ende Oktober 2019 fertiggestellt. Dieses besteht aus drei Bestandgeschoßen sowie neu errichteten Dachgeschoßwohnungen mit vorgelagerten Terrassen sowie französischen Balkonen und einem gigantischen Ausblick auf die Dächer Wiens.

Damit haben die Architekten den gründerzeitlichen Gestaltungsansatz in seiner Grundstruktur aufgegriffen und mit einer anspruchsvollen Lösung realisiert. Das gelungene Resultat kann sich im Herzen von Favoriten, sehen lassen. Der Neubau bildet das moderne Pendant zu den in der Umgebung typischen Wiener Gründerzeithäusern im klassischen Baustil.





ARCHITEKTUR

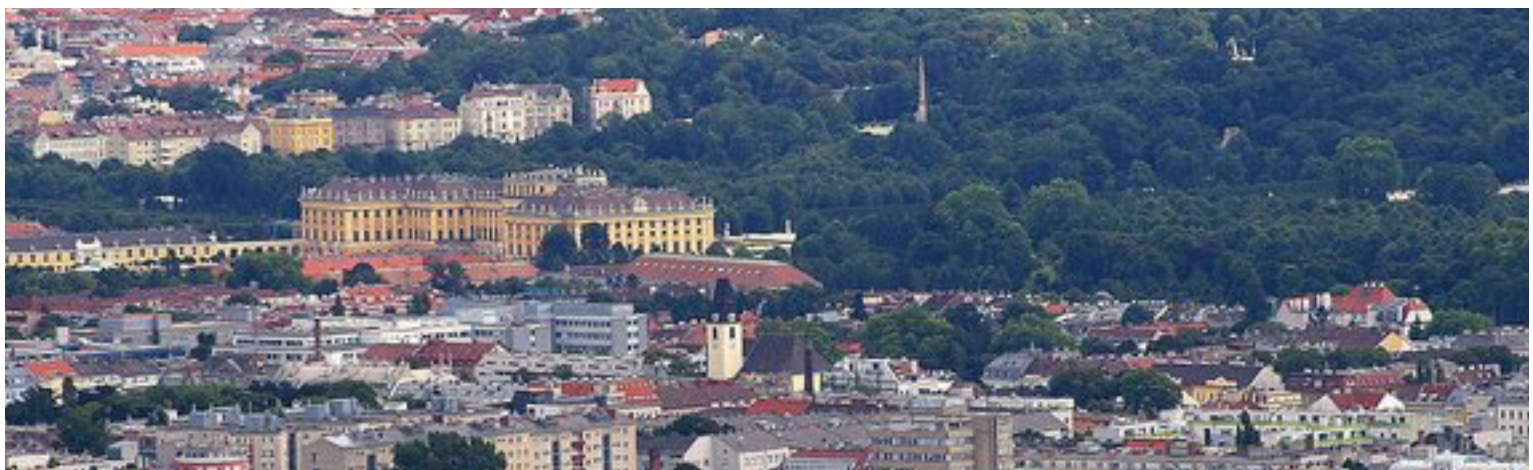
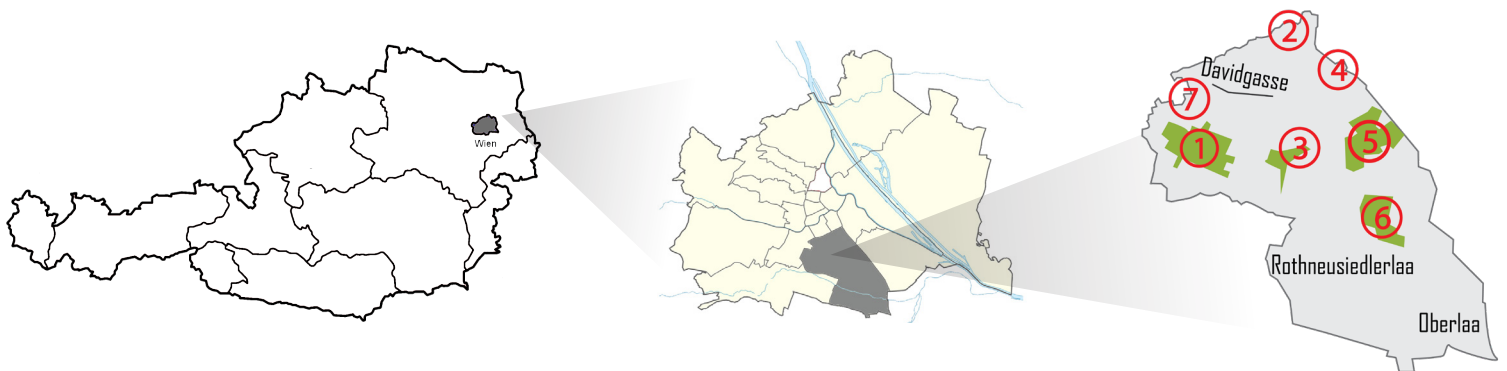


MEIN ZUHAUSE MIT AUSBLICK

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Reumannplatz, womit die Infrastruktur hervorragend ist. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Supermärkte, Banken, Apotheke, Trafik, Bäckerei, Restaurants und Cafe's, alles ist fußläufig erreichbar. Auch zahlreiche Kindergärten und Schulen befinden sich in der Umgebung. Auf der nahegelegenen Fußgängerzone finden Sie alles was das Herz begehrt, am Viktor-Adler-Markt können Sie frisch und günstig einkaufen. In der warmen Jahreszeit werden Sie die Nähe zum weltbekannten Eissalon Tichy lieben lernen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Mit der U1, praktisch vor der Haustür, sind Sie in wenigen Minuten sowohl in der Innenstadt, als auch in der Therme Oberlaa. Die Straßenbahnlinien 6 und 11 sowie die Autobuslinien 7A, 14A, 65A, 66A und 68A sorgen für den Rest. Egal ob Sie gerade Ruhe in der Natur genießen wollen, oder einen spannenden Tag mit den Kindern verbringen. In wenigen Minuten erreichen Sie das Erholungsgebiet Laaerwald, den Böhmisches Prater oder das Amalienbad.








Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten den Verteilerkreis Favoriten und damit das Autobahnnetz.



LAGE



Legende:

-  Davidgasse 7
-  U-Bahn Station (U1: Reumannplatz)
-  Straßenbahn Station (227 Wien Reumannplatz (Davidgasse) Universität (Universität für Musik und darstellende Kunst)
-  Schule
-  Kindergarten
-  Spielplatz
-  Park

Sehenswürdigkeiten:

- ① Wienerberg
- ② Wien Hauptbahnhof
- ③ Generali Arena
- ④ Theeresgeschichtliches Museum
- ⑤ Parkanlage Löwygrube
- ⑥ Kurpark Oberlaa
- ⑦ Vienna Twin Tower

DIE AUSSTATTUNG IST INDIVIDUELL WIE SIE ES SIND

Wir statten alle Wohnungen mit hochwertigen Materialien aus und bauen diese mit unseren Spezialisten aus – immer mit dem Ziel vor Augen, Ihre Traumwohnung zu realisieren. Dazu trägt die von uns getroffene Auswahl an Baumaterialien ebenso bei wie das Wohnungsangebot von kompakten Zweizimmerwohnungen bis hin zu großzügigen Maisonette Dachgeschoßwohnungen.

In Stichworten nachfolgend die wesentlichen **AUSSTATTUNGSMERKMALE**:

- Hochwertiges Echtholz-Eichenparkettboden (dunkel, geölt)
- stillvolle Fliesen in den Nassräumen
- Barrierefreie bodengleiche Duschen
- Sicherheitstüren
- Zimmertüren, weiß, gerade bündig
- Terrasse: hochwertig isoliert und verlegt
- Fußbodenheizung mit Vaillant - Therme
- Klimaanlage
- Aluminiumfenster 3 Fach verglast
- Außenbeschattung elektrisch, elektrische Fenster bei den großen Glasfronten
- Lift bis in das DG
- Abstellraum außerhalb der Whg. vorhanden
- Gegensprechanlage auf jeder Ebene
- Einbauküchen mit Siemens und Bosch Geräten, echte Marmor Steinplatte

Sanierungsmaßnahmen wie Stiegenhaussanierung, Hoffassade, Strassenfassade sowie Elektro/Gas Steigleitungen wurden im Zuge der Dachbodenausbauarbeiten vorgenommen.

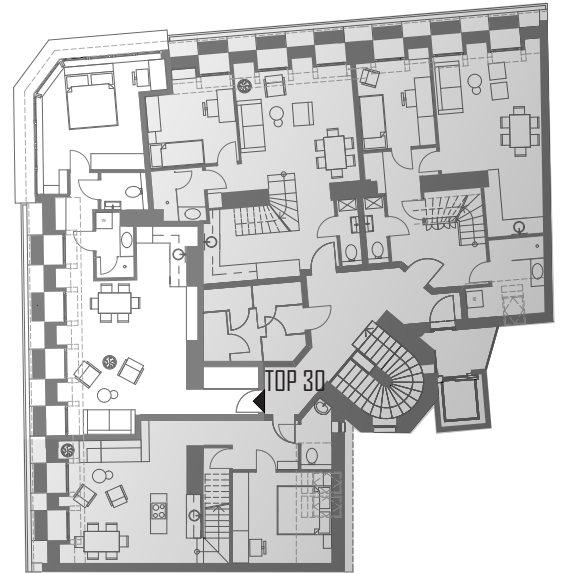






TOP 30

TOP 30 VIEWOBAU



WNFL: 58,83 m²

Terrasse: 5,60 m²

Vorraum: ca. 4m²

große, vollausgestattete Wohnküche (ca. 30,5 m²) mit vier kleinen Terrassen (je ca. 1,5 m²)

Bad mit großer Walk-In-Dusche und Waschmaschinenanschluß (ca. 3 m²)

WC mit Handwaschbecken (ca. 1,5 m²)

großes Eckschlafzimmer mit Fensterfront und Fernblick (ca. 19 m²)

0m 1m 2m 3m 4m 5m



OBJEKTDATEN

ANSCHRIFT: 1100 Wien, Davidgasse 7, Top30

KAUFPREIS: 370.000 EUR

Käuferprovision: nein

Grundbucheintragungskosten: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

MONATLICHE AUSGABEN:

BeBetriebskosten: 106,50 €

Reparaturrücklage: 58,83 €

Liftkosten: 46,28 €

Umsatzsteuer: 15,28 €

Monatliche Gesamtbelastung: 226,89 €

ENERGIEAUSWEIS:

Gültig bis: 19.09.2027.

HWB: **B** 37,4 kWh/m²a

fGEE: **A+** 0,7







LEBENSRAUM

Die VieWoBau GmbH entwickelt, realisiert und vermarktet ambitionierte Immobilienprojekte in ganz Österreich und in jeder Größenordnung.



AMBIENTE

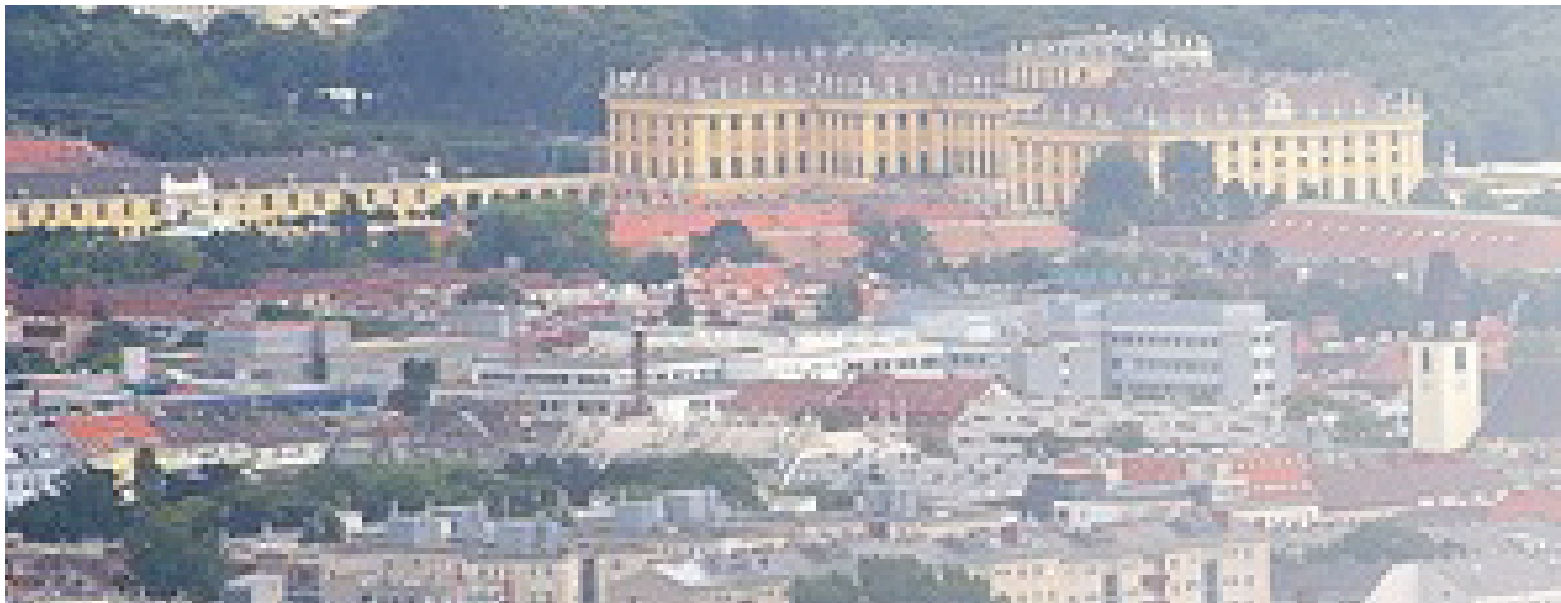
Unsere umfassende und langjährige Erfahrung reicht von der Planung exklusiver Immobilien bis hin zur Konzeption und Ausführung. Jedes unserer Projekte überzeugt durch seine gekonnte Ausführung. Ausgesucht durch gute Lagen, architektonische Raffinesse, handwerklicher Schliff und hohe Variabilität sind unsere Markenzeichen.



SICHERHEIT

Mit der VIEWOBAU GmbH, wählen Sie einen erfahrenen Partner, der wertvolles Know-how und ein weit gespanntes Netzwerk zur gezielten Standort- und Immobilienentwicklung mitbringt.

Für Sie birgt das wertvolle Vorteile: Sie gewinnen hohe Expertise und langfristige Planungssicherheit, auf die Sie im wahrsten Wortsinn bauen können.





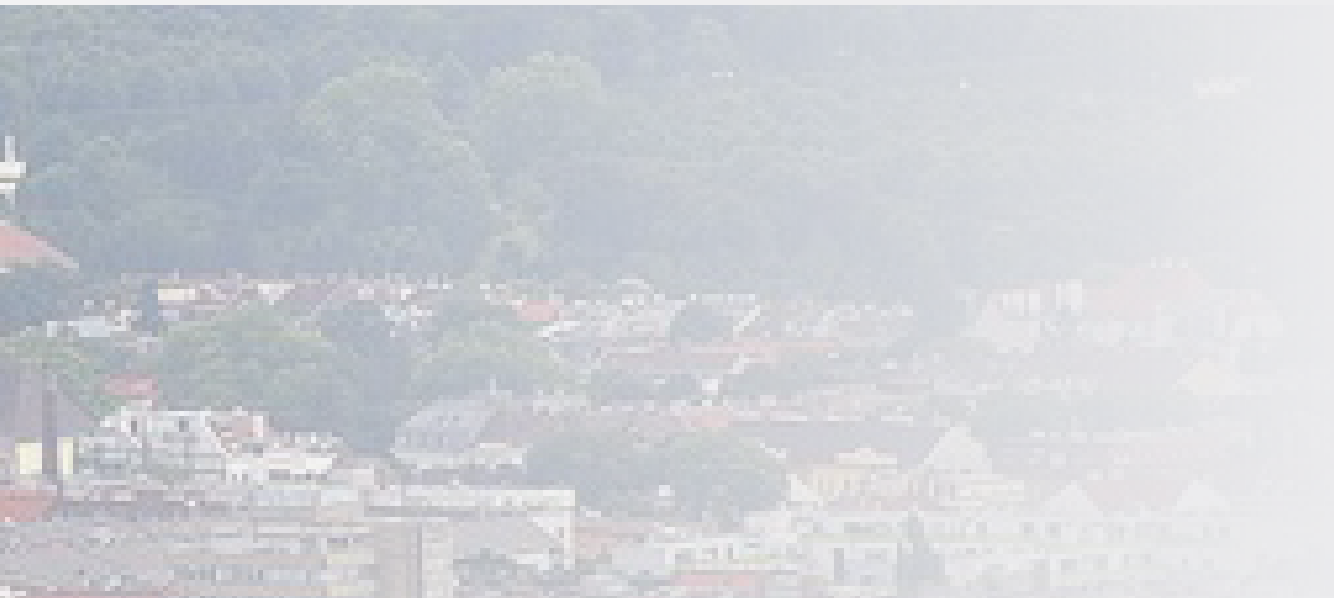
VIEWoBAU

Enenkelstraße 5/7, Vienna

0650 6667879

<http://viewobau.at/>

info@viewobau.at





VIEWoBAU

IMPRESSUM

Bitte beachten Sie, dass die in dieser Broschüre vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Ansichten, Visualisierungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die beurkundeten Unterlagen. Illustrationen sind freie künstlerische Darstellungen. Die hier angeführten Maße entsprechen den Einreichplänen und können von den Maßen in Natura abweichen.