

**Provisionsfrei! Eleganter Dachgeschossausbau mit  
großzügigen Außenbereichen – Stilvoll und  
umweltbewusst**



**Objektnummer: 19747**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Van-der-Nüll-Gasse 51
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 28,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,09
Kaufpreis:	520.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53  
H +43 676 75 69 471  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Van der Nüll Gasse 51  
1100 Wien

Top 23 • 1. Dachgeschoss

<b>Wohnfläche</b>	55,63 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	50,08 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	16,44 m <sup>2</sup>
1 Vorraum	5,89 m <sup>2</sup>
2 WC	1,77 m <sup>2</sup>
3 Wohnküche	27,16 m <sup>2</sup>
4 Zimmer	14,16 m <sup>2</sup>
5 Bad	6,52 m <sup>2</sup>



A4 | M 1:100 0 5

Van der Nüll Gasse 51  
1100 Wien

Top 23 • Dachaufsicht

<b>Wohnfläche</b>	55,63 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	50,08 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	16,44 m <sup>2</sup>
6 Terrasse	50,08 m <sup>2</sup>



A4 | M 1:100 0 5

## Objektbeschreibung

### JETZT PROVISIONSFREI KAUFEN!

#### Tradition trifft auf Moderne

Das prächtige Eckhaus in der Van-der-Nüll-Gasse 51 in 1100 Wien verbindet die Gründerzeit mit der Gegenwart. So verbergen sich hinter der liebevoll sanierten Fassade 23 moderne 2- bis 4-Zimmerwohnungen, die hinsichtlich ihrer Größe und modernen Ausstattung keine Wünsche offen lassen. Die in den ruhigen Innenhof ausgerichteten Terrassen und Balkone komplettieren das exklusive Angebot.

Nachhaltigkeit ist in der 3SI Gruppe einer der wichtigsten Punkte, daher wurde bei der umfangreichen Sanierung (Wärmeschutzfassade, modernes Heizsystem mit Fernwärme, neue Fenster, Fassade uvm.) ein historischer Altbau in Neubauqualität verwandelt. Der Heizwärmebedarf (HWB) konnte von „120“ auf „56“ gesenkt werden, dadurch haben Käufer nicht nur weniger monatliche Belastung, sondern auch auf die nächsten Jahre modernste Technik im Haus.

- 23 exklusive Eigentumswohnung
- Neubau ab dem 4.Obergeschoß
- 2-4 Zimmer mit ca. 42-98m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Revitalisiertes Gebäude mit moderner Technik
- Hofseitige Balkone und Terrassen
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Eichenparkettböden

- Klassische Kassettenüren und Holzvertäfelungen
- Split-Klimaanlage im Dachgeschoß
- Elektrischer Sonnenschutz im Dachgeschoß

Die exklusiven Eigentumswohnungen sind edle Unikate, die durch behutsame Restaurierung die Vergangenheit in die Gegenwart tragen. Mit der stilvollen Revitalisierung des Altbaus werden wertvolle Ressourcen geschont, CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert und Bodenversiegelungen verhindert. Nachhaltiges Wohnen steht im Vordergrund, indem vorhandene Materialien weiter genutzt und der ökologische Fußabdruck minimiert werden. Entdecken Sie ein Jahrhundertjuwel, das durch seine spektakuläre Neuinterpretation für die nächsten Generationen im neuen Glanz erstrahlt!

Im Zuge der Sanierungsarbeiten erhielt das Haus eine Wärmeschutzfassade, die die Energieeffizienz deutlich verbessert.

- **Energieeinsparungen:** Der verbesserte Wärmeschutz führt zu einer Reduzierung des Heizenergiebedarfs und somit der Heizkosten.
- **Verbesserte Behaglichkeit:** Innenräume werden besser isoliert, was zu einem angenehmeren Raumklima führt.
- **Wertsteigerung des Gebäudes**
- **Nachhaltigkeit:** Durch den geringeren Energieverbrauch wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert, was zur Senkung der Umweltbelastung beiträgt.

## Perfektion im Detail

Gekonnt kombiniert das hochwertige Interieur Stil mit Eleganz. Alle Wohnungen sind mit Vollholzböden ausgestattet: In den Regelgeschoßen beeindruckt zeitloses Fischgrätparkett, im Dachgeschoß kommen moderne Dielen zum Einsatz. Große Fenster mit Isolierverglasung lassen viel Licht in die Wohnräume, sorgen für ein angenehmes Raumklima und sparen



Energie. In den Bädern finden sich ausgewählte Markensanitärprodukte sowie eine Soundanlage mit integrierten Lautsprechern.

Ein Highlight sind natürlich die Terrassen und Dachterrassen, die den Wohnraum erweitern und dazu einladen, in der Sonne zu entspannen oder mit Freunden zu feiern. Die wunderschöne Aussicht auf die umliegende Stadt ist ein weiteres Plus, dem man sich nur schwer entziehen kann.

## **Top 23**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese stilvolle 2-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit einer Wohnfläche von 56 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch einen atemberaubenden Blick über die wunderschöne Stadt Wien. Das geräumige und helle Wohnzimmer besticht durch große Glasfronten, die nicht nur für eine optimale Lichtdurchflutung sorgen, sondern auch den Zugang zu einem ca. 16 m<sup>2</sup> großen Balkon ermöglichen. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und den Blick über die Dächer Wiens schweifen lassen. Besonderes Highlight dieser Wohnung ist die beeindruckende 50 m<sup>2</sup> große Dachterrasse. Diese exklusive Fläche lädt zum Verweilen ein und bietet Ihnen einen traumhaften Ausblick über die Stadt, ideal für gesellige Abende oder ruhige Momente der Entspannung. Auch die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Sie erwartet moderne, luxuriöse Bäder, die mit hochwertigen Materialien ausgestattet sind. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die Fernwärme eine umweltfreundliche und effiziente Heizlösung bietet. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Klimaanlage, die an heißen Sommertagen für eine angenehme Kühle sorgt. Der elektrische Sonnenschutz im Dachgeschoss ermöglicht es Ihnen, die Lichtverhältnisse nach Ihren Wünschen zu regulieren.

Bei den Innenraumfotos handelt es sich um Visualisierungen, die den fertigen Zustand abbilden sollen. Die Fertigstellung wird gemäß Bau&Ausstattungsbeschreibung durchgeführt.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

HWB Regelgeschoßwohnungen 56,1kWh/m<sup>2</sup>a

HWB Dachgeschoßwohnungen 28,5kWh/m<sup>2</sup>a

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <275m

Apotheke <275m

Klinik <475m

Krankenhaus <1.325m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <325m

Universität <825m

Höhere Schule <2.200m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <1.175m

#### **Sonstige**

Geldautomat <475m

Bank <425m

Post <400m

Polizei <550m

#### **Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <725m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <725m

Autobahnanschluss <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap