



**DEIN ZUHAUSE
AM AUGARTEN**

1200 WIEN
ADOLF-GSTÖTTNER-GASSE 4
TOP 5

IHR NEUES ZU HAUSE FÜHLT SICH GUT AN
IHR NEUES ZU HAUSE FÜHLT SICH GUT AN



WWW.AUGARTEN-IMMOBILIEN.AT

DAS PROJEKT

In dieser charmanten Liegenschaft, unweit vom Augarten, werden die Regelgeschosswohnungen saniert und als Erstbezug mit Freifläche verkauft. Im Dachgeschoss entstehen zwei Neubauwohnungen mit atemberaubenden Terrassen.

Das Haus wird mit einem Personenaufzug, neuen Steigleitungen und einer zentralen Heizungsanlage grundsaniert. Nach der Projektfertigstellung erstrahlt der Altbau in neuem Glanz.

DIE LAGE

Die Adolf-Gstöttner-Gasse 4 liegt nur einen Steinwurf vom grünen Augarten entfernt. Der Wallensteinplatz, mit bester Infrastruktur und Lokalen, befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Projekt. Gegenüber entsteht ein neues Stadtentwicklungsprojekt, welches die Gegend mit Geschäften und öffentlichen Einrichtungen weiter aufwerten wird.

Die Haltestationen der Straßenbahnlinien 5 und Buslinie 5A sind nur wenige Gehminuten entfernt. Dadurch ist eine Anbindung an das öffentliche Wiener Verkehrsnetz bestens gegeben.



DAS GRÄTZL



AUGARTEN

Der Augarten zieht das ganze Jahr über etliche Freizeit- und Fitnesshungrige auf seine Wege und Grünflächen. Kein Wunder: Die Gesamtfläche von über 52 Hektar eignet sich perfekt für ausgedehnte Spaziergänge oder Sporteinheiten.

Im Sommer lädt das kleine, aber feine Familienbad Augarten zum munteren Planschen und Abkühlen ein, außerdem gibt es zahlreiche Kinderspielplätze sowie echte Schätze aus der Pflanzenzucht der Bundesgärten zu entdecken.

Im Augarten befindet sich auch das Palais Augarten – das ursprüngliche kaiserliche Jagdschloss beherbergt – und wird heute von den Wiener Sängerknaben als Wohnsitz, Übungsstätte und Ausbildungsort (Gymnasium) genutzt.



DONAUKANAL

Der Donaukanal zählt heute zu den Sommer-Hotspots des Wiener Nachtlebens. Doch bietet der Donaukanal noch viel mehr. Fernab des lebhaften Freizeittrubels stehen Sportbegeisterten und Erholungssuchenden parkähnlich ausgestaltete Uferbereiche mit zur Verfügung. Die perfekte Kombination aus Ruhepol und Trubel.

WALLENSTEINPLATZ

Ein Platz mit Charme – hier befinden sich etliche Restaurants und Cafés mit besonderem Flair. Der 20. Bezirk erlebt einen Aufschwung und die Infrastruktur bestätigt dies. Rund um den großen Platz gibt es viele Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zum Augarten und zu Donaukanal bieten den Leuten jeden Menge Abwechslung, Vielfalt und Erholungsmöglichkeiten.



HIGHLIGHTS

Freiflächen

Alle Regelgeschosswohnungen erhalten einladende Freiflächen, von den Terrassen in den Dachgeschoss-Wohnungen genießt man einen beeindruckenden Weitblick über Wiens Dächer.

Heizung & Kühlung

Nach Projekt fertigstellung werden alle Wohnungen mit einer zentralen Luftwärmepumpe beheizt. In den Sommermonaten kann dieses Heizsystem den Boden kühlen. Zusätzlich werden die DG-Wohnungen mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Ausstattung

- Hochwertiges Bad-Interior aus Italien von VALLONE
- Smart-Home - GIRA KNX – in den DG-Wohnungen
- Parkettböden aus Echtholz – Eiche
- Außenliegende Beschattungen bei allen hofseitigen und geraden Fenstern in den Dachgeschoss Wohnungen

Donaukanal und Augarten

Wenige Gehminuten entfernt, lädt der Augarten mit seinem französischen Parkstil und seiner Jahrhundertgeschichte zum Spazieren, Schlendern und Erholen ein. Keine 10 Gehminuten weiter, bietet der Donaukanal mit seiner Vielfalt an Gastronomie, Gaumenfreuden für Jedermann.



STOCK	TOP	WNFL	ZIMMER	FREIFLÄCHE	KAUFPREIS PHASE 1
EG	1	63	3	47	Reserviert
EG	2	73	3	72	575.000
OG 1	3	71	3	6	499.000
OG 1	4	87	4	11	VERKAUFT
OG 2	5	72	3	6	535.000
OG 2	6	89	4	11	675.000
OG 3	7	72	3	6	Reserviert
OG 3	8	89	4	11	VERKAUFT
DG	9	136	5	47	1.220.000
DG	10	142	5	51	1.290.000



FACTS TOP 5



€ 535.000



3 Zimmer

1 Badezimmer – extra WC

Wohnküche mit angrenzendem
Essbereich und Zugang zur Freifläche



1 Balkon

Fußbodenheizung- und Kühlung
Luftwärmepumpe

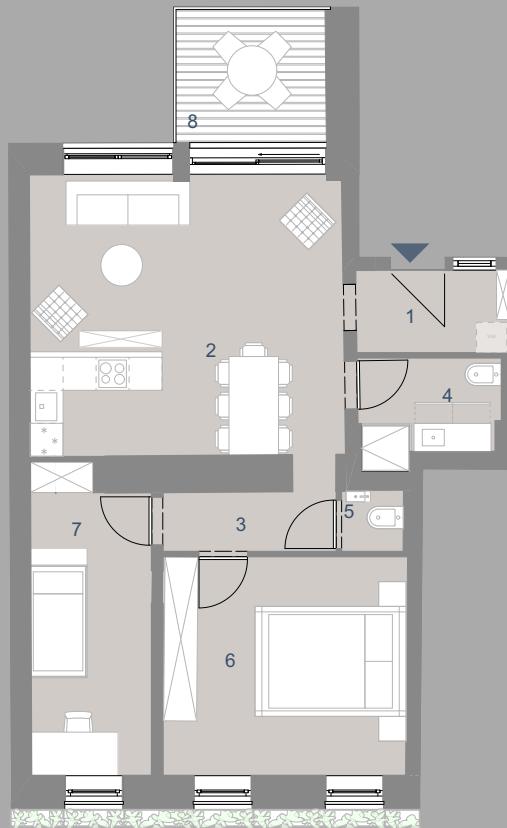
TOP 05

1	Vorraum	4	m ²
2	Wohnküche	29	m ²
3	Vorraum	3	m ²
4	Bad/WC	4	m ²
5	WC	1	m ²
6	Zimmer	17	m ²
7	Zimmer	11	m ²
8	Balkon	6	m ²

Wohnnutzfläche:
ca. 72 m²

Freifläche:
ca. 6 m²

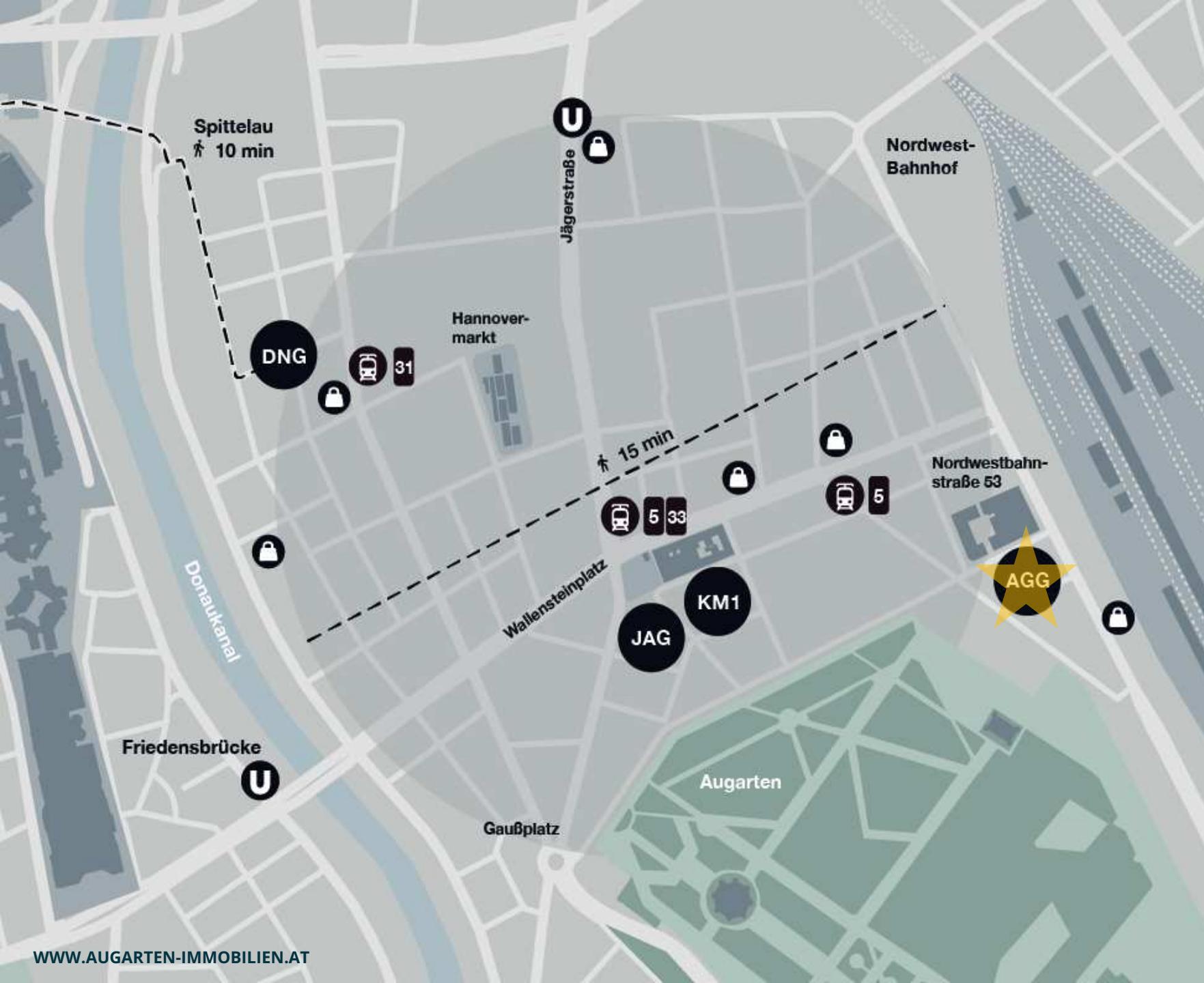
2. Obergeschoss



KVIERREAL



Das neue Altbau.



LAGE

AGG

Adolf-Gstöttner-Gasse 4

WEITERE PROJEKTE

DNG

Denisgasse 35

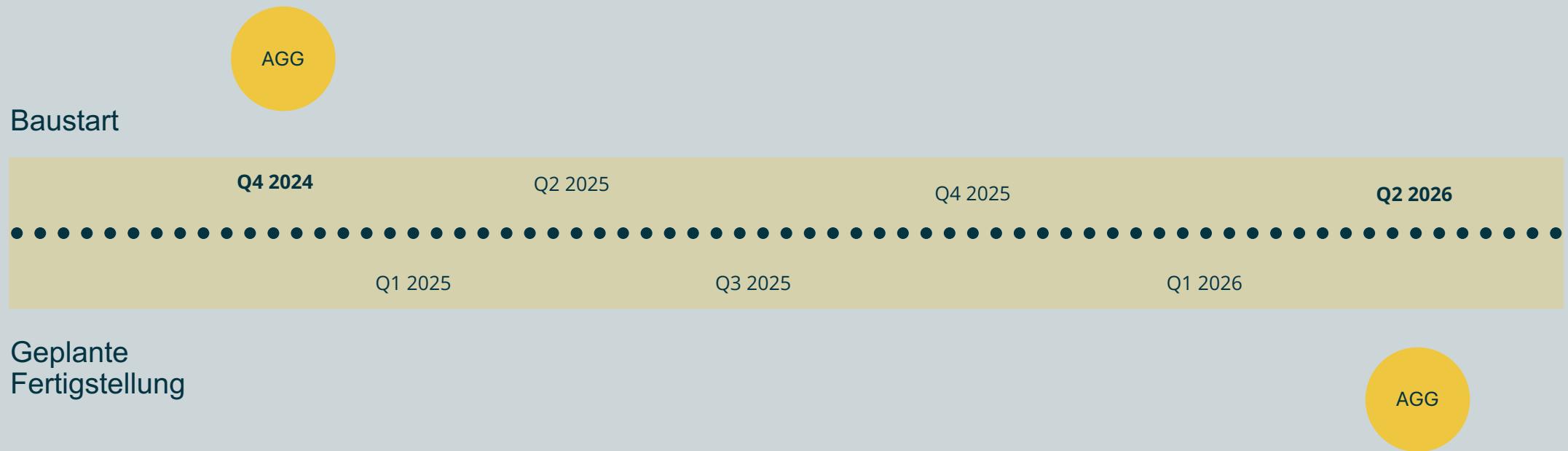
KM1

Karl-Meißl-Strasse 1

JAG

Jägerstrasse 21

TIMELINE





Ein Projekt von
KVIERREAL



Alle Zahlen und Angaben entsprechen dem aktuellen Stand der Planung. Änderungen dieser Grundlagen können nicht ausgeschlossen werden. Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass im Falle eines Wohnungskaufs vom Käufer eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3% zzgl. USt vom Kaufpreis an die RPI Real GmbH zu bezahlen ist. Diese Verkaufsinformation richtet sich ausschließlich an Kaufinteressenten.

KONTAKT

RPI REAL GMBH

Neulinggasse 6 | Stiege 1 | Top 9
1030 Wien

+43 1 532 22 23
office@rpi-real.com
www.rpi-real.com

Ansprechpartner

Alexander Prendinger, MA.
+43 664 522 74 22
ap@rpi-real.com

Vermarktet durch



WWW.AUGARTEN-IMMOBILIEN.AT