AUSSTATTUNG & MATERIALIEN

Altbau mit Gefühl

ALTBAU-ERSTBEZUG · 1030 WIEN · LANDSTRASSE

GEPLANTER ERSTBEZUG · UNVERBINDLICHE KI-VISUALISIERUNG

Hösch
Immobilien

„Altbau-Seele, zeitgemäßer Komfort.“

Ein Gründerzeithaus von 1901 bildet den Rahmen für einen sorgfältig geplanten Erstbezug nach Generalsanierung. Hohe Räume, feiner Stuck, Eiche-Fischgrät und viel Tageslicht in ruhiger Innenhoflage treffen auf neue Haustechnik: eine Fußbodenheizung und ein Bad in heller Marmoroptik mit Hotelcharakter; neue Internorm-Fenster nach dem fixierten Hausstandard sind bereits beauftragt. Jedes Material wurde ruhig und wertbeständig gewählt — zum Wohlfühlen, nicht zum schnellen Trend.

LICHT | RAUMHÖHE | STUCK | RUHE

II · GRUNDRISS

Offene Wohnküche, drei Zimmer, ruhige Innenhoflage.

78,03 m² Wohnnutzfläche laut Bauanzeige, klug organisiert: eine offene Wohnküche von rund 26 m² als Herzstück, drei separate Zimmer, ein Bad in Marmoroptik und ein separates WC. Alle Räume zum ruhigen, begrünten Innenhof orientiert und zentral über Vorraum und Flur begehbar — keine Durchgangszimmer.

Unverbindlicher Einrichtungsvorschlag, nicht maßstäblich. Der oben gezeigte Balkon samt Zugang ist nicht vorhanden und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Badmöblierung wird gemäß aktueller BAB ausgeführt; verbindlich sind Vertragsunterlagen und Naturmaß.

WOHNEN

Eiche-Fischgrät, hohe Räume, feiner Stuck.

Unverbindliche KI-Visualisierung des geplanten Wohngefühls. Möblierung, Küche und Leuchten als Einrichtungsvorschlag; die Einbauküche und lose Einrichtung sind nicht im Kaufpreis enthalten. Ausführung gemäß vereinbarter Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Unverbindliche KI-Visualisierung · Einrichtungsvorschlag

SANITÄR

Helle Calacatta-Optik, warmes Gold, bodenebene Dusche.

Ein Bad mit Hotelcharakter: Calacatta-Marmoroptik in Feinsteinzeug — die Wände auf einer durchgehenden Linie bis 2,40 m glänzend verfliest, darüber weiß bis zur Decke mit warmen LED-Spots. Eine feste Echtglas-Wand, Linienentwässerung, eine weiße LED-Nische, Armaturen in gebürstetem Gold und ein schwebender Waschplatz in Nussbaum-Optik. Unverbindliche KI-Raumvisualisierung; Fliesenbild schematisch. Ausgewählt: ABK Calacatta Vena Oro 60 × 120 cm.

BODEN · WOHNEN & SCHLAFEN

Echtholz-Parkett · Eiche Natur, Fischgrät 90°

Weitzer „Strip 360“ in ruhiger Sortierung — warmes, echtes Eichenholz im klassischen Fischgrät, mit pflegeleichter ProActive+-Lackoberfläche und fußbodenheizungsgeeignet, vollflächig verklebt. Die ruhige Sortierung und das präzise Verlegebild prägen den Charakter der Wohnung.

WEITZER PARKETT · EICHE FISCHGRÄT ↗

BAD & WC · DEKORABBILDUNG

ABK Sensi Signoria · Calacatta Vena Oro

Warmweiße Calacatta-Marmoroptik mit goldener Aderung: 60 × 120 cm, 8,5 mm, rektifiziert und mit schmaler Fuge. Die Wände bis 2,40 m in glänzender Marmoroptik auf einer umlaufenden Linie, darüber Weiß bis zur Decke; der Boden in matter Natural-Ausführung mit Rutschhemmung R10, die Wand in Lux. Hochwertiges italienisches Feinsteinzeug, pflegeleicht und langlebig — kein Echtmarmor.

ABK · SENSI SIGNORIA ↗

KOMFORT VON ANFANG AN · NEUER BODENAUFBAU

Unter dem Parkett liegt ein kompletter Neuaufbau mit Trittschalldämmung, wassergeführter Fußbodenheizung und Estrich — gleichmäßige, behagliche Wärme im ganzen Zuhause, mit frei gestaltbaren Wänden in den Wohnräumen.

WASCHPLATZ

Lin20 in Nussbaum & Geberit ONE · Aufputz

Schwebender Burgbad Lin20 SGHF123F5360C0001, 123 cm, in Nussbaum Dekor Samt, mit zwei gedämpften Auszügen und Griffmulden sowie weißem Keramikbecken mit einem Hahnloch. Darüber Geberit „ONE“, 120 × 90 × 15 cm, weiß, als Aufputz-Spiegelschrank mit ComfortLight.

GEBERIT · ONE SPIEGELSCHRANK ↗

WASCHTISCHARMATUR

GROHE „Atrio“ · gebürstetes Gold

Atrio Einhand M-Size, 24363GN0: stehend im Hahnloch des Beckens, in Cool Sunrise gebürstet. Die klare Form ergänzt die ruhige Front; das Ab-/Überlaufsystem gehört zum Waschtisch.

GROHE · ATRIO (COOL SUNRISE) ↗

DUSCHE

GROHE „Grohtherm SmartControl“ · Gold

Grohtherm SmartControl mit „Rainshower 310“, Handbrause und Thermostat in Cool Sunrise gebürstet. Die große Kopfbrause und die komfortable Druckknopfbedienung bringen spürbaren Komfort in den Alltag.

GROHE · GROHTHERM SMARTCONTROL ↗

DUSCHE

Bodenebene Dusche · Echtglas

Großzügig und barrierearm: bodengleich gefliest, mit eleganter Edelstahl-Linienentwässerung und feststehender Echtglas-Trennwand — offen und leicht im Raum. Eine weiße LED-Nische hält Pflegeprodukte griffbereit; eine zweite weiße LED-Nische ist im separaten WC vorgesehen.

WC · SEPARAT

Geberit „iCon“ Wand-WC · randlos & SoftClose

Eigenes, separates WC mit randlosem, leicht zu reinigendem Becken, leise schließendem Sitz und Unterputz-Spültechnik (Geberit „Duofix“, Betätigungsplatte „Sigma“ in Gold). Dazu ein kleines Handwaschbecken mit passender Gold-Armatur und weißer, beleuchteter Ablage-Nische als ruhigem Kontrast zur Calacatta-Optik.

GEBERIT · ICON (SPÜLRANDLOS) ↗

WÄRME & KOMFORT

Handtuchheizkörper in Gold

Schlanker, elektrischer Leiter-Badheizkörper in gebürstetem Gold für kuschelig warme Handtücher. Ausführung der Fußbodenheizung gemäß technischer BAB.

ACCESSOIRES

Gold-Linie · fein abgestimmt

Handtuchhalter, Papierhalter, Haken und WC-Garnitur aus einer Serie in gebürstetem Gold — ein ruhiges, durchdachtes Gesamtbild bis ins Detail.

INNENTÜREN

„Alt-Wien“ · hohe Kassettentüren

Hohe, weiße Kassettentüren in Überhöhe mit Holzumfassungszarge und Drücker „Alt Wien“ in gebürstetem Messing — klassisch für den Gründerzeit-Altbau und stimmig zur Gold-Linie im Bad.

DANA · AUDIENZ · ALT-WIEN ↗

WOHNUNGSEINGANG

Bestandstür aufgearbeitet · Sicherheits-Upgrade

Die bestehende Wohnungseingangstür wird passend zum Stiegenhaus aufgearbeitet und mit einem unsichtbaren Sicherheits-Upgrade versehen — Sicherheitszylinder mit Bohr-/Ziehschutz, Mehrfachverriegelung, Schutzbeschlag und zusätzliche Dichtungen für mehr Ruhe. Brandschutz nach Vorgabe der Hausverwaltung.

NEUER ZIERSTUCK

Zierstuck & Lichtvoute, fein ergänzt

Vorhandener Stuck wird erhalten und aufgearbeitet, schlanke Profile fein ergänzt — sie geben den hohen Räumen ihren ruhigen Altbau-Charakter.

PROFILE & LICHT

Lichtvoute · indirektes Licht

Umlaufende, profilierte Lichtvouten-Gesimse in der Wohnküche und in allen Zimmern tragen warmes, indirektes LED-Licht (2700–3000 K, dimmbar) — und lassen die Raumhöhe voll erhalten. In Vorraum, Bad, WC und Abstellraum LED-Spots in passender Lichtfarbe.

SOCKEL

Hohe Sockelleisten, weiß

Hohe, weiße Sockelleisten als profiliertes Stuckprofil (ca. 12 cm) im richtigen Verhältnis zur Raumhöhe — ein leiser, aber spürbarer Unterschied zur Standardware.

DAS GEFÜHL

Höhe, die man sieht und spürt

Zierstuck, hohe Türen und schlanke Profile spielen zusammen und machen die großzügige Altbau-Raumhöhe erlebbar — etwas, das ein Neubau so nicht bietet.

BEHAGLICHE WÄRME

Fußbodenheizung · im ganzen Zuhause

Gleichmäßige Wärme von unten, in den Wohnräumen ohne sichtbare Heizkörper — zentral geregelt über einen hochwertigen Digital-Thermostat mit App-Steuerung, je Raum fein abgestimmt über den Heizkreisverteiler. Angenehm für die Füße und ideal für freie, schön möblierbare Wände.

NEUE TECHNIK

Elektrik komplett neu · vernetzt

Neue Elektroinstallation mit reichlich Steckdosen und Datenanschlüssen, eigenem Stromkreis für Induktion und hochwertigem Schalterprogramm in Weiß.

WÄRMEVERSORGUNG

Gas-Brennwerttherme & Warmwasser

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme. Die wassergeführte Fußbodenheizung wird darauf abgestimmt; eine spätere Wärmepumpe ist nicht Bestandteil der vereinbarten Ausführung.

LICHTSTIMMUNG

Warmes Licht — bis in die Küche

In der Wohnküche und in allen Zimmern indirekte Lichtvouten für weiches, warmes Licht; warme LED-Spots in Vorraum, WC und Abstellraum (an den Spiegeln farbecht-neutrales Licht). Im Küchenbereich der offenen Wohnküche helleres, neutralweißes Arbeitslicht im Deckenkoffer über der Kochzone. Im Bad warm und dimmbar. Im Bad sind weder Waschmaschine noch Waschmaschinenanschluss vorgesehen. Die Küchenmöblierung samt integrierter Beleuchtung ist ein Einrichtungsvorschlag.

FENSTER · HOFSEITE

Internorm „KF 410 home pure“ · 3-fach

Alle sechs Fenster der Wohnung werden getauscht: neue Kunststoff/Alu-Fenster nach dem im August 2026 fixierten Hausstandard, ident zu den bereits getauschten Fenstern im Haus. 3-fach-Verglasung, innen Weiß und außen RAL 9016 matt, mit raumbezogener Teilung nach finaler Auftragsbestätigung. Neue Innen- und Außenfensterbänke; Montage nach vereinbartem Standard. Die Fenster sind beauftragt, die Zustimmung sämtlicher Eigentümer im Haus liegt vor. Der Einbau erfolgt noch vor der Übergabe und ist im Kaufpreis enthalten.

EHRLICH AUSGEWIESEN

Energieausweis · Bestandsgebäude

Die Wohnung wird innen vollständig saniert; die Gebäudehülle bleibt Bestand (eine thermische Sanierung des Hauses ist nicht beschlossen). Der Energieausweis des Gebäudes: HWB 143 kWh/m²a (D), fGEE 3,15 (E). Er beschreibt das Bestandsgebäude; die Innenausstattung der Wohnung ist davon getrennt zu beurteilen.

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Beschlossen — und zeitlich entkoppelt

Ein Lift ist derzeit nicht vorhanden. Aufzugszubau und Mauerwerkstrockenlegung sollen laut Beschluss vom September 2026 erst bei ausreichender Rücklage und ohne andere anstehende Erhaltungsarbeiten beauftragt werden. Ein gemeinsamer Sanierungsplan ist vorgesehen. Zeitpunkt und endgültige Kosten stehen nicht fest; ein Ausschluss künftiger Sonderzahlungen ist damit nicht verbunden.

HOFBALKON

Option der Eigentümergemeinschaft

Der im Grundriss dargestellte Balkonzubau ist ein mögliches, langfristiges Projekt der Eigentümergemeinschaft (vorbehaltlich Beschluss) — eine schöne Perspektive, aber nicht Bestandteil des Kaufgegenstands.

Diese Ausstattungsbeschreibung gibt die geplante Material- und Produktauswahl für diese Wohnung in 1030 Wien wieder. Maßgeblich für den Leistungsumfang ist die vertraglich vereinbarte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Raumabbildungen sind unverbindliche KI-Visualisierungen; Produkt- und Materialdetails sind schematisch. Küche, Geräte und lose Möblierung dienen als Einrichtungsvorschlag und sind nicht enthalten. Farben und Oberflächen können in der Realität abweichen. Der dargestellte Balkonzubau ist ein mögliches, langfristiges Projekt der Eigentümergemeinschaft (vorbehaltlich Beschluss) und nicht Teil des Kaufgegenstands.

Änderungen einzelner Produkte in gleich- oder höherwertiger Qualität bleiben im Zuge der Detailplanung vorbehalten.

1030 WIEN · LANDSTRASSE · STAND 26.10.2026 · V34

Altbau-Erstbezug