

# Moderne Dachgeschoßwohnungen

Mariahilfer Straße / Clementinengasse 28 | 1150 Wien



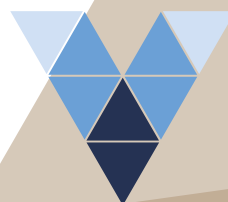
Symbolfoto

## Gründerzeit trifft Moderne

**INFO:**

Kurt Mitterhuber 0 676/333 22 40

[www.virtus.at](http://www.virtus.at)



**virtus**  
Immobilien

# Fakten

Adresse:	Clementinengasse 28   Mariahilfer Straße 179   1050 Wien
Bauträger:	Virtus Immobilien GmbH Clementinengasse 28 / 20, 1150 Wien Kurt Mitterhuber 0 676 / 333 22 40 office@virtus.at
Planung:	Mag. Arch. Andrei Gheorge Esterhazygasse 17/6   1060 Wien Tel.: 01 / 954 177 6 www.andreigheorge.com
Treuhänder/Notar:	Dr. Wolfgang Kaliba Öffentlicher Notar Schönauerstraße 7   4400 Steyr Tel.: 07252 / 52213 0 office@notar-kaliba.at

# Bauträger



4 Referenzobjekte

Der Inhaber der Virtus Immobilien GmbH, Kurt Mitterhuber, ist seit über 25 Jahren als Bauträger in Oberösterreich tätig und hat zahlreiche Immobilien errichtet bzw. bestehende Objekte revitalisiert. Mit fundiertem Fachwissen, langjähriger Praxis und Baukenntnis am Puls der Zeit, realisieren wir maßgeschneiderte Wohnräume in Toplagen mit traumhaftem Ausblick und guter Infrastruktur. Die am Bau beteiligten Professionisten sind verlässliche Projektpartner, großteils aus Oberösterreich, und verfügen über langjährige Erfahrung im Dachbodenausbau.

**Höchster Wohnkomfort in bester Lage unter Verwendung hochwertiger Materialien.**



**virtus**  
Immobilien

Gute Aussichten! Überblicken Sie die Dächer von Wien.



## Die Stadt Vom Wohnraum zum Wohntraum!

Wien zählt zu den zehn lebenswertesten Städten der Welt: Platz zwei mit 97,4 von 100 Punkten. Lifestyle entscheidende Faktoren: Stabilität, Gesundheitswesen, Kulturangebot, Umwelt, Bildung und Infrastruktur. Wien hat Flair und eine lebendige Geschichte. Für über 1,8 Millionen Einwohner ist die herrliche Stadt an der Donau zur beliebten Heimat geworden. Erfüllen auch Sie sich den Traum vom Wohnen in Wien. Hoch über den Dächern der Stadt.

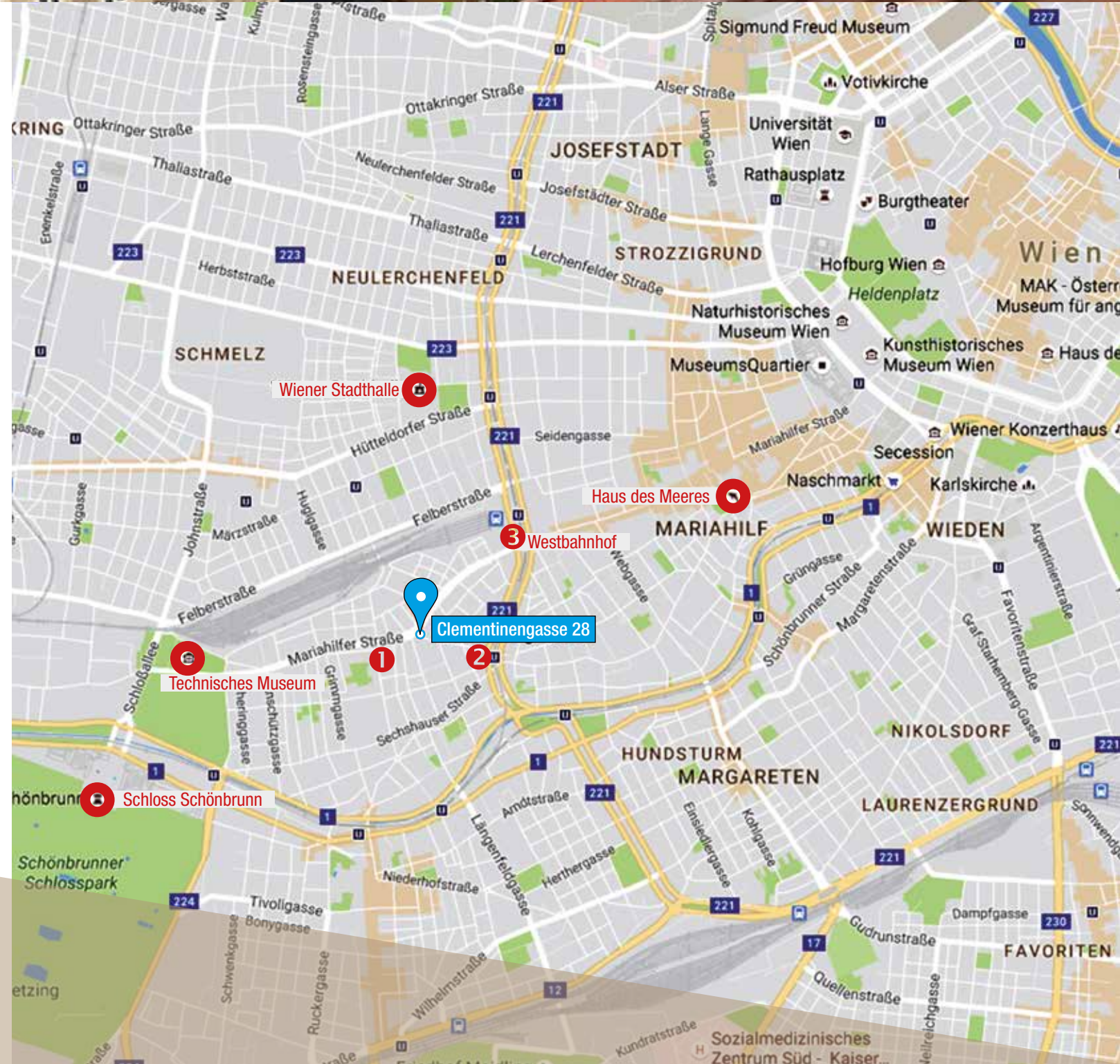
## Die Lage

Stadtteil **FÜNFHAUS**. Die Maisonette-Wohnungen befinden sich in attraktiver Lage zwischen Westbahnhof und Technischem Museum im 15. Wiener Gemeindebezirk. Die Clementinengasse mündet direkt in die Mariahilfer Straße. Die Shoppingmeile Wiens bietet alle nur erdenklichen Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Auch viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Ärzte, Banken, Schulen - und eine ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz, liegen in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung:

- ▶ Straßenbahn 58, 52 ①
- ▶ U6 Gumpendorferstraße ②
- ▶ Westbahnhof ③
- ▶ Mit dem Auto Richtung West- und Südbahn
- ▶ ca. 1 Gehminute
- ▶ ca. 4 Gehminuten
- ▶ ca. 5 Gehminuten
- ▶ ca. 10 Fahrminuten







# Objektbeschreibung



Einrichtungsvorschlag  
Symbolfoto Wohnung TOP 21

Mitten im urbanen Wien **FÜNFHAUS** befindet sich das gepflegte Gründerzeithaus in der Clementinengasse, Ecke Mariahilfer Straße. In diesem stilvollen Gebäude wird das Dachgeschoß auf zwei Ebenen ausgebaut. Hier errichtet die Virtus Immobilien GmbH vier erstklassig durchdachte und sonnendurchflutete Maisonnette-Wohnungen.

Verwendet werden ausschließlich Materialien des gehobenen Standards. Ein eleganter klarer Stil verleiht den Wohnungen mondänen Charme. Die Architektur ist geprägt von offener Gestaltung, exzellenter Grundausstattung und einer bis ins Detail durchdachten Raumaufteilung.

Die Wohnungsgrößen reichen von 60 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Terrasse.



Einrichtungsvorschlag  
Symbolfoto Wohnung TOP 21



**virtus**  
Immobilien

# TOP 18

## Raumaufteilung

### DG 1:

Vorraum:	10,83 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	33,11 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer:	10,91 m <sup>2</sup>
Bad:	3,52 m <sup>2</sup>
WC:	1,35 m <sup>2</sup>
AR:	0,85 m <sup>2</sup>

### DG 2:

Vorraum:	2,07 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	17,53 m <sup>2</sup>
Bad:	5,76 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	85,93 m <sup>2</sup>
Terrasse:	18,69 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	3
Bäder:	2
Toiletten:	2
Freiflächen ca.:	7,90 m <sup>2</sup> Balkon 15,40 m <sup>2</sup> Terrasse



# DG 1

Top 18



# DG 2

Top 18



# TOP 19

## Raumaufteilung

### DG 1:

Vorraum:	5,26 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	31,93 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer:	9,68 m <sup>2</sup>
WC:	1,45 m <sup>2</sup>
AR:	2,33 m <sup>2</sup>

### DG 2:

Vorraum:	1,58 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	18,07 m <sup>2</sup>
Bad:	7,06 m <sup>2</sup>
Terrasse:	15,41 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche:	67,70 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	2
Bäder:	1
Toiletten:	2
Freiflächen ca.:	15,40 m <sup>2</sup> Terrasse

# DG 1

Top 19



# DG 2

Top 19





# TOP 20

## Raumaufteilung

### DG 1:

Vorraum:	10,23 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	33,46 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer:	9,71 m <sup>2</sup>
Bad:	4,44 m <sup>2</sup>
WC:	1,65 m <sup>2</sup>
AR:	3,02 m <sup>2</sup>

### DG 2:

Vorraum:	4,32 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	31,77 m <sup>2</sup>
Bad:	5,73 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche:	104,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	15,16 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	3
Bäder:	2
Toiletten:	2

# DG 1

Top 20



# DG 2

Top 20



# TOP 21

## Raumaufteilung

### DG 1:

Vorraum:	12,09 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	48,59 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer:	13,84 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer:	10,79 m <sup>2</sup>
Bad:	3,14 m <sup>2</sup>
WC:	1,95 m <sup>2</sup>
AR:	2,33 m <sup>2</sup>

### DG 2:

Schrankraum:	4,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer / Galerie:	22,82 m <sup>2</sup>
Bad:	5,9 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	über 2 Geschoße

Wohnnutzfläche:	125,45 m <sup>2</sup>
Terrasse:	18,7 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	4
Bäder:	2
Toiletten:	2







**DG 1**  
Top 21

**DG 2**  
Top 21



# Baubeschreibung

Architektur	geradlinig, modern, zeitgemäß
OG Decke	Holzbalkendecke mit abgehängter Unterkonstruktion
Außenwände	Riegelwände 25 cm stark mit Silikatreibputz 2 mm, Farbgestaltung weiß
Fenster, Terrassentüren	Kunststofffenster mit 3fach-Isolierverglasung, für höchste Wärmedämmung und höchsten Schallschutz nach neuestem Stand der Technik. Dachflächenfenster Roto inkl. Sonnenschutz
Fensterbänke außen	Alu weiß beschichtet
Innenwände	Ziegelmassiv oder Trockenbau bzw. Holzriegelbauweise
Stiegenhaus	Stahlbeton mit Naturstein, Feinsteinzeug oder Fliesen
Geländer	Metallgeländer dem Altbau angepasst
Wohnungstüre	brandhemmend in weiß, Drückergarnitur in Edelstahl
Heizung	Fußbodenheizung vollautomatisch gesteuert
Kamine	heizbarer Kamin zum Anschluss eines Kaminofens im Wohnzimmer
Dacheindeckung und Spenglerarbeiten	der Architektur angepasst
Lift	Personenlift Fa. Nibra bis ins DG
Kellerabteil	In Holz oder Metallausführung
Heizung	Brennwerttherme nach neuestem Stand der Technik
Warmwasser	über die Therme
Wasser	Wasserversorgung mit eigenen getrennten Messeinrichtungen
Elektro	Wien Strom mit eigenen getrennten Messeinrichtungen
Versorgungen	Elektro: Wien Strom Wasser: öffentliche Wasserversorgung Telefon: Telekom TV: SAT-Schüssel oder Kabel TV
Entsorgung	Abwässer: öffentlicher Kanal Hausmüll: öffentliche Müllentsorgung
Energieausweis	HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr) 39,2 Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE 0,7 HWB Energieklasse B

**Technische Änderungen vorbehalten!**

# Ausstattungsliste

Wohnräume	Markenparkettboden verklebt TV und Internet Anschluss Klimaanlage (auf Wunsch)
Küche, Abstellraum, Vorraum	Bodenfliesen oder Feinsteinzeug, Videogegensprechanlage mit Türöffner, Leerverrohrung für Telefonanschluss
Bad	Verfliesung bis Oberkante Türstock, komplette Waschtischanlage in weiß, Waschmaschinenanschluss, Fenster bzw. leistungsstarke Frischluft-Belüftung, Badewanne aus Kunststoff in weiß oder verfliesete bodenebene Dusche mit Duschwand aus Sicherheitsglas
WC	Verfliesung bis Oberkante Türstock, Unterputzspühlkasten, Waschtischanlage in weiß mit Armatur, leistungsstarke Belüftung  Sämtliche Sanitärprodukte und Armaturen sind von Markenfirmen wie Laufen, Villeroy & Boch, Hansa, Grohe oder gleichwertigen Herstellern.
Innenstiegen	Metall mit Vollholzstufen
Geländer	Metall
Terrassen, Balkone	Boden aus Holz, Estrichplatten oder Naturstein
Geländer	aus korrosionsbeständigem Metall oder Sicherheitsglas
Außenleuchten	passend zur Architektur
Fensterbänke innen	weiß
Tischlerarbeiten	Innentüren (Röhrenspan) weiß, Drückergarnituren in Edelstahl
Malerei und Anstrich	Die Wände und Decken in sämtlichen Räumen werden mit qualitativ, hochwertiger Mineralfarbe gestrichen.

Technische Änderungen vorbehalten!



# Anmerkungen

Sämtliche Muster wie Fliesen, Böden, etc. sind beim jeweiligen Professionsten zu besichtigen.

Gegen Aufpreis sind Änderungen der Ausstattung und Ausführung möglich. Aus Haftungsgründen können die Änderungen jedoch nur von den jeweiligen Vertragsfirmen des Bauträgers durchgeführt werden.

Die Planunterlagen sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung können sich aufgrund baubehördlicher, statischer, bautechnischer, wirtschaftlicher oder anderer, zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Informationsbroschüre nicht bekannten Umstände, noch ändern.

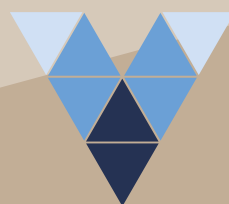
Für eine detaillierte Einrichtungsplanung muss Naturmaß genommen werden. Alle Größenangaben können sich im Zuge der Detailplanung ändern.

Sämtliche in der Broschüre dargestellten Bilder haben Symbolcharakter. Speziell weisen wir darauf hin, dass alle in den Grundrissplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände nicht in der Ausstattung enthalten sind!

---

## Platz für Ihre Skizzen





**virtus**  
Immobilien