

Moderne Dachgeschoßwohnungen

Clementinengasse 28 - Ecke Mariahilfer Straße | 1150 Wien



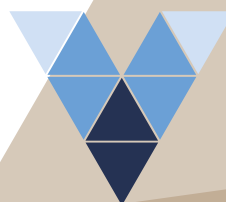
Symbolfoto

Gründerzeit trifft Moderne

INFO:

Kurt Mitterhuber 0 676/333 22 40

kurt-mitterhuber.com



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 kurt-mitterhuber@aon.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 Stadtplatz 20 4400 Steyr Tel.: 07252 / 52213 0 office@notar-kaliba.at
Baubeginn:	Ist erfolgt
Fertigstellung:	Ist erfolgt
	Alle Objekte sind verkauft

Bauträger



4 Referenzobjekte

Der Inhaber der Virtus Immobilien GmbH, Kurt Mitterhuber, ist seit über 26 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

Die Stadt Vom Wohnraum zum Wohntraum!

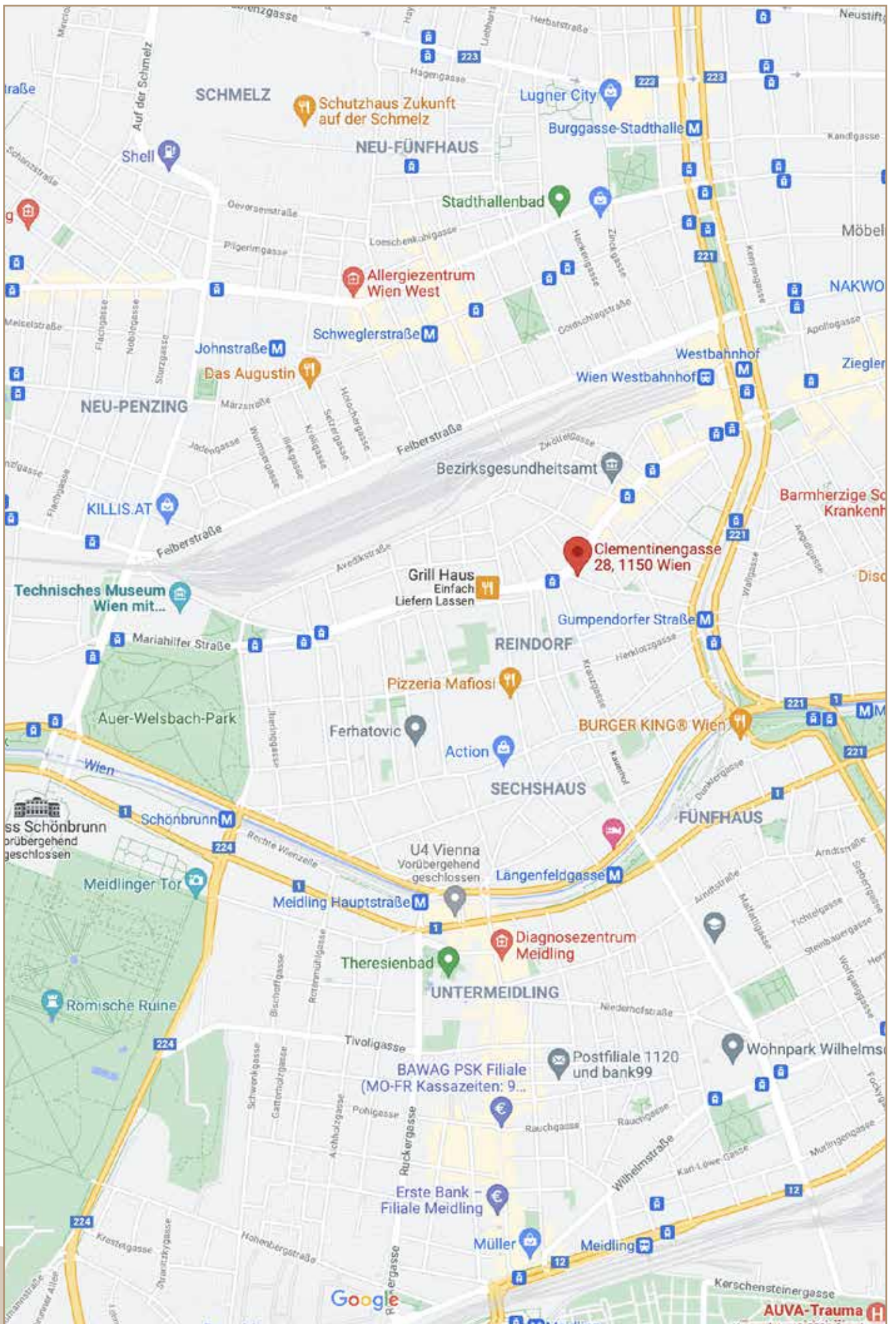
Wien zählt zu den zehn lebenswertesten Städten der Welt: Platz zwei mit 97,4 von 100 Punkten. Lifestyle entscheidende Faktoren: Stabilität, Gesundheitswesen, Kulturangebot, Umwelt, Bildung und Infrastruktur. Wien hat Flair und eine lebendige Geschichte. Für über 1,8 Millionen Einwohner ist die herrliche 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
- ▶ U6 Gumpendorferstraße
- ▶ Westbahnhof
- ▶ Mit dem Auto Richtung West- und Südbahn
- ▶ ca. 1 Gehminute
- ▶ ca. 4 Gehminuten
- ▶ ca. 5 Gehminuten
- ▶ ca. 10 Fahrminuten



Objektbeschreibung



Mitten im urbanen Wien **FÜNFFHAUS** 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.

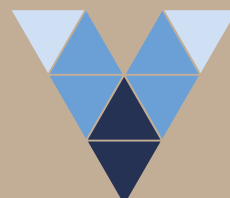
Verwendet werden ausschließlich Materialien des gehobenen Standards. Ein eleganter klarer Stil verleiht den Wohnungen mondänen Charme. Die Architektur ist geprägt von offener Gestaltung, exzellenter Grundausstattung und einer bis ins Detail durchdachten Raumaufteilung.

Die Wohnungsgrößen reichen von 65 m² bis 125 m². Alle Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen.

Geplante Fertigstellung: Frühling 2022



Einrichtungsvorschlag
Symbolfoto Wohnung TOP 21



virtus
Immobilien

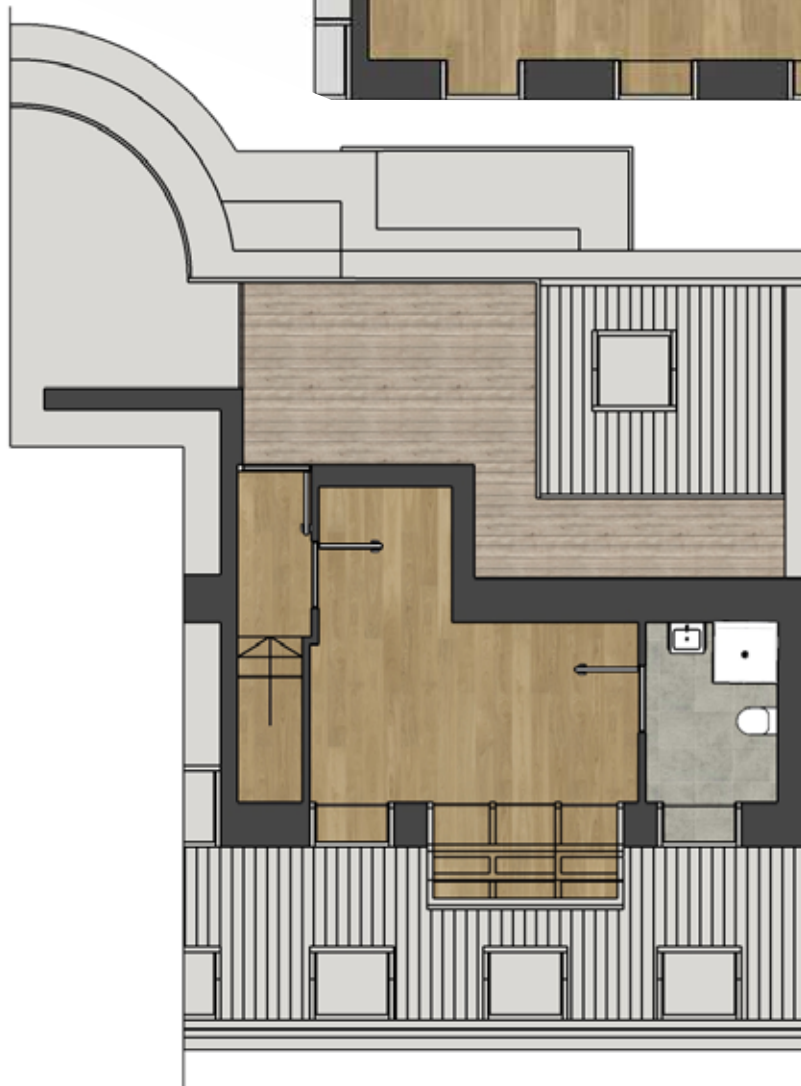
DG 1

Top 18



DG 2

Top 18



Symbolbilder

TOP 18

Raumaufteilung

DG 1:

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

DG 2:

Vorraum:	2,07 m ²
Schlafzimmer:	17,53 m ²
Bad:	5,76 m ²

Zimmeranzahl:	3
Bäder:	2
Toiletten:	2

Wohnnutzfläche:	85,93 m²
Terrasse:	18,69 m²

DG 1

Top 19



DG 2

Top 19



Einrichtungsvorschlag Symbolfotos

TOP 19

Raumaufteilung

DG 1:

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

DG 2:

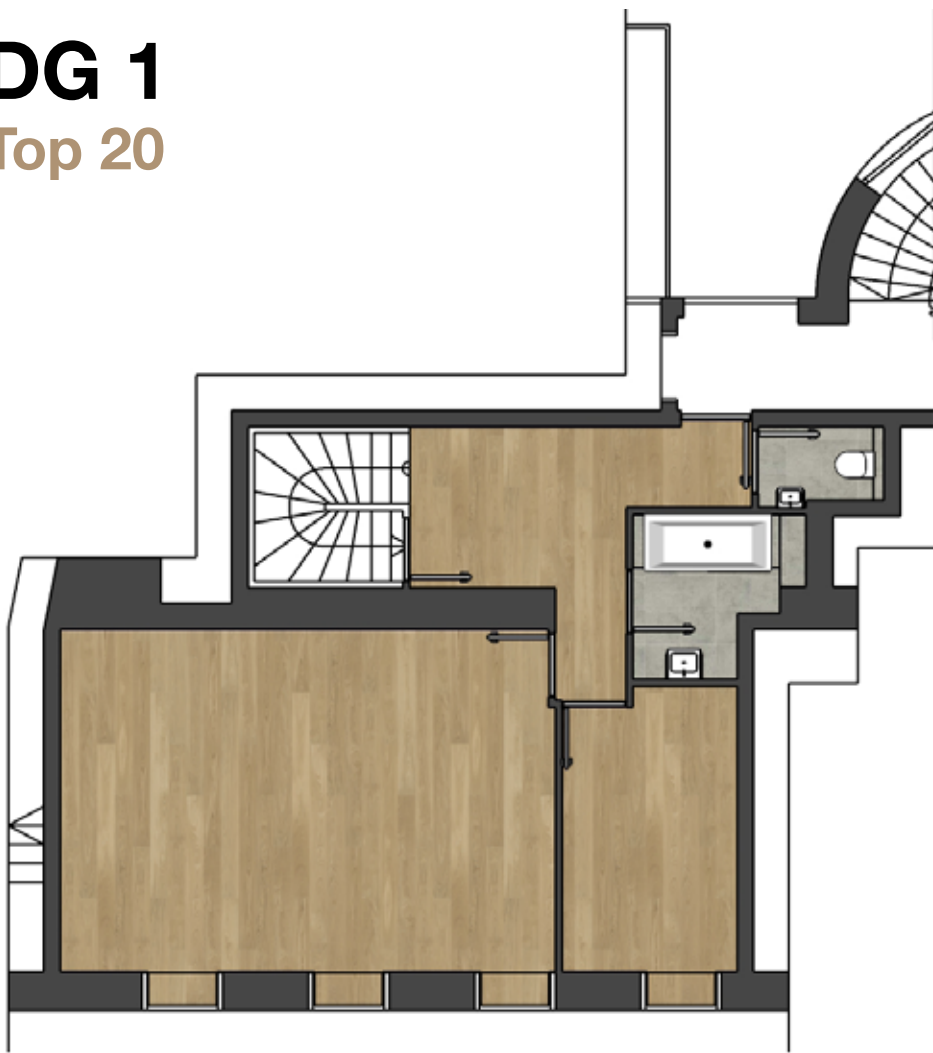
Vorraum:	1,58 m ²
Schlafzimmer:	18,07 m ²
Bad:	7,06 m ²
Terrasse:	15,41 m ²

Bäder:	1
Toiletten:	2
Freiflächen ca.:	15,40 m ² Terrasse

Wohnnutzfläche:	67,70 m²
Zimmeranzahl:	2

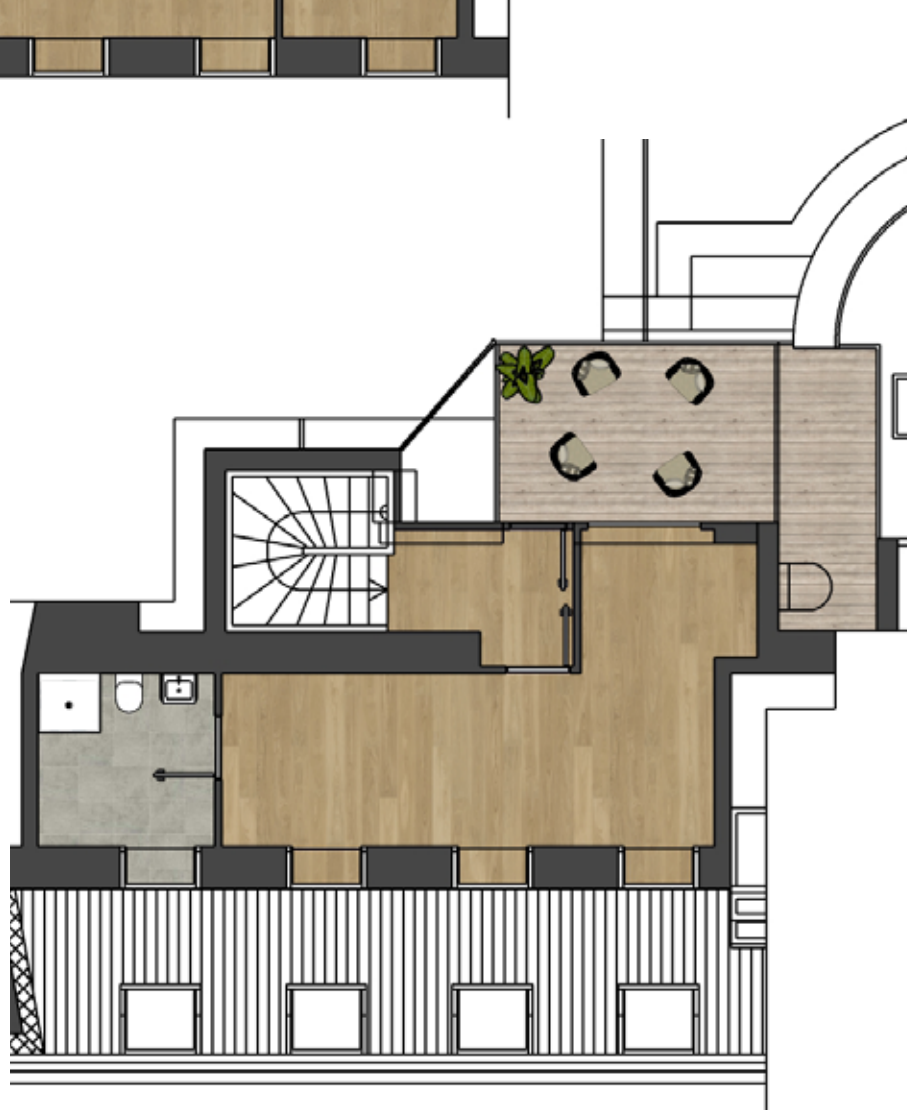
DG 1

Top 20



DG 2

Top 20



Symbolbilder

TOP 20

Raumaufteilung

DG 1:

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

DG 2:

Schlafzimmer:	31,77 m ²
Bad:	5,73 m ²

Zimmeranzahl:	3
Bäder:	2
Toiletten:	2

Wohnnutzfläche:	100,01 m²
Terrasse:	15,16 m²



DG 1
Top 21

DG 2
Top 21



TOP 21

Raumaufteilung

DG 1:

Vorraum:	12,09 m ²
Wohnküche:	48,59 m ²
Kinderzimmer:	13,84 m ²
Bad:	3,14 m ²
WC:	1,95 m ²
AR:	2,33 m ²

DG 2:

Galerie:	22,82 m ²
Schlafzimmer	10,79 m ²
Bad:	5,9 m ²
Wohnzimmer:	über 2 Geschoße

Zimmeranzahl:	3
Bäder:	2
Toiletten:	2

Wohnnutzfläche:	121,45 m²
Terrasse:	18,7 m²



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 (elektrisch)
Innenwände	Ziegelmassiv oder Trockenbau
Stiegenhaus	Stahlbeton mit Feinsteinzeug
Geländer	Stabile Metallkonstruktion
Wohnungstüre	Brandhemmend in weiß, Drückergarnitur in Edelstahl
Heizung	Fußbodenheizung vollautomatisch gesteuert
Kamine	Heizbarer Kamin zum Anschluss eines Kaminofens im Wohnzimmer möglich
Dacheindeckung	Prefa
Lift	Personenlift Fa. Nibra bis ins DG
Kellerabteil	Trennwände aus Holz
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: Anschlüsse vorhanden
Entsorgung	Abwässer: öffentlicher Kanal Hausmüll: öffentliche Müllentsorgung
Energieausweis	HWB (kwh/m ² /Jahr) 39,2 Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE 0,7 HWB Energieklasse B

Technische Änderungen vorbehalten!

Anmerkungen

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

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.

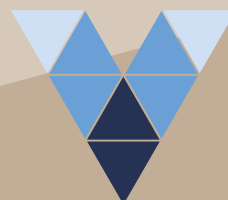
Für eine detaillierte Einrichtungsplanung muss Naturmaß genommen werden. Alle Größenangaben können sich im Zuge der Detailplanung ändern.

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

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.



virtus
Immobilien