

DACHGESCHOSSWOHNUNGEN

GENTZGASSE 26, 1180 WIEN



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



WOHNEN MIT WIENER CHARME – IHR NEUES ZUHAUSE IM HERZEN VON WÄHRING!

PROJEKTbeschreibung

Dieses exklusive Wohnprojekt in der Genthgasse 26 im 18. Wiener Gemeindebezirk verbindet den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Im Zuge des Dachgeschossausbaus entstehen fünf hochwertige Wohnungen mit attraktiven Balkonen und Terrassen, die ein besonderes Wohngefühl über den Dächern Währings bieten.

Großzügige Fensterflächen und durchdachte Grundrisse schaffen helle, lichtdurchflutete Wohnräume. Ein neuer Personenaufzug erschließt alle Geschosse vom Keller bis ins Dachgeschoss und sorgt für zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Einlagerungsräume sowie einen Kinderwagenraum.

Die Gentzgasse 26 befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen des 18. Wiener Gemeindebezirks. Die Umgebung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die bequem fußläufig erreichbar sind.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum beliebten Kutschkermarkt, der das Grätzl mit seinem vielfältigen Angebot und besonderen Flair prägt. Der charmante Charakter Währings und die hohe Lebensqualität machen den Standort besonders attraktiv.

Dank der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind die Wiener Innenstadt und andere Bezirke schnell erreichbar. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Erholungsgebiete einen idealen Ausgleich zum urbanen Leben und laden zu entspannten Spaziergängen sowie vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.



@Peter Gugerell



1. AUFGEHENDES MAUERWERK

Verbunddecken bzw.
Leichtbaukonstruktion, aus Stahl und
Holz Abgehängte Gipskartondecken

2. DECKEN

Verbunddecken bzw.
Leichtbaukonstruktion, aus Stahl und
Holz Abgehängte Gipskartondecken

3. DACHKONSTRUKTION

Steildach bzw. Flachdach

4. KANAL

Anschluss an das Kanalnetz der Stadt
Wien

5. SPENGLERARBEITEN

Alle außenliegenden Bleche sind
Aluminium pulverbeschichtet, Farbe: grau

6. INNENWÄNDE

Trockenbauständerwände aus Gipskarton
Teilweise Vorsatzschalen aus Gipskarton

7. FUSSBODENKONSTRUKTION

Belag Heizestrich/ bzw. Trockenestrich
Trittschalldämmung Bestand/ bzw. Tramdecke

8. ELEKTROINSTALLATIONEN

- Unterputzinstallation im Wohnbereich
- Installationen werden lt. ÖVE und SNT Vorschriften ausgeführt
- Lichtkonzept bzw. Beleuchtungskörper sind in den Preisen nicht inkludiert.
- Zugangsbeleuchtung mit Taster Funktion und mit Beleuchtungskörper
 - Erdung des Fundamentes mit Erdungsband
 - Hauptverteiler mit Sicherungsautomaten im Vorraum
- Einfach- und Doppelsteckdosen, sowie Lichtschalter in allen Räumen, Farbe Weiß
 - Schalterprogram: Berker 1 polar weiss glz. (Beispielfoto)
 - Raumthermostate : Digital Marke Salus

9. TELEFON, INTERNET UND TV

- Telefonan Anschluss
 - Kabel Anschluss
- Internet Anschluss

Beispielfoto



10. PERSONENAUFZUG

- Liftkabine
- Haltestellen/Ladestellen je Geschoß
- Privater Direktzugang mit dem Lift in die Dachgeschoßwohnungen

11. HEIZUNG

- Die Temperierung der neuen Wohnungen erfolgt durch eine Luft-Wärme-Pumpe
 - Wärmeabgabe über Fußbodenheizung
 - Jeder Raum wird mit einem Raumthermostat versehen
 - Warmwasseraufbereitung - integrierte warmwasser Speicher

Das Außengerät wird auf dem Dach/Balkon/Terrasse/Loggia montiert.



Innengerät



Außengerät



Raumthermostat

12. KÜHLUNG



Beispielfoto

13. BALKONE UND TERRASSEN

Terrassen mit Schukosteckdosenauslass
(Klappdeckel)



13.1 BODENBELAG

Terrassenbelag aus WPC-Dielen

13.2 WASSER

- Alle Balkone und Terrassen mit selbstentleerendem Wasseranschluss (Kemperventil)
- Dachterrasse mit Abfluss

13.3 GELÄNDER

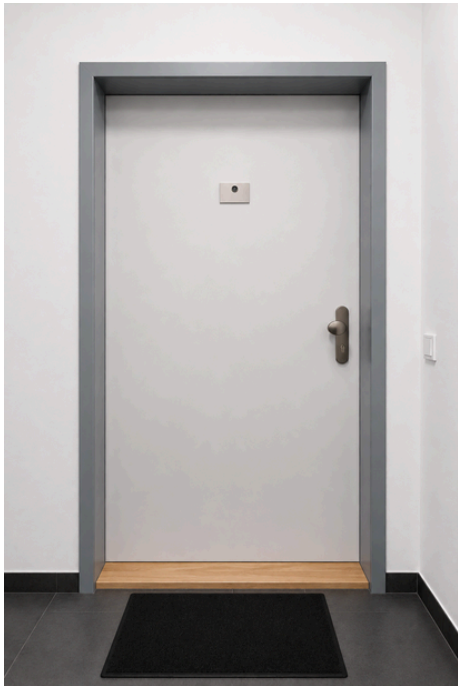
Glas und Inox H= 100 / 110 cm



14. TÜREN

14.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Dana Funktionstür Immun 3 El30 c2
RAL9016 lackiert



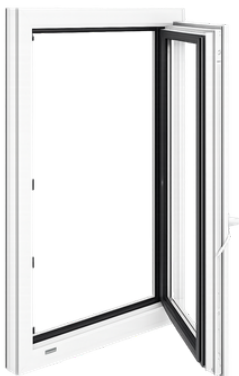
14.2 INNENTÜREN

von Tischler Modell Dana , Türblatt
glatt weiss Matt, Holzzarge



15. FENSTER

15.1 KUNSTSTOFF FENSTER MIT
3-FACH ISOLIERVERGLASUNG



Beispielfoto

15.2 DACHFLÄCHENFENSTER
(VELUX)



Beispielfoto

15.3 BESCHATTUNG

Dachflächenfenster mit Velux Markisette solarbetrieben



VELUX Solar-Markisette Tageslicht MSL



VELUX Solar-Markisette Verdunkelung



Fenster und HST mit Elektrischen Raffstores

Typ Z90, Farbe RAL 7016

16. OBERFLÄCHEN BÖDEN

16.1 HOLZBÖDEN

Parkett

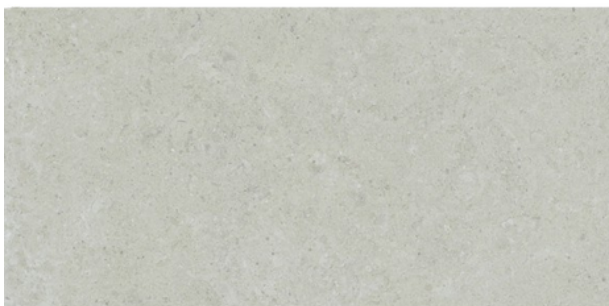
Landhausdielen Eiche, gebürstet und Natur
geölt , mit wenig Äste oder alternativ
Fischgrätten Alt Wien Parkett



16.2 FLIESEN

MAR Archibox Stone MPPY Ivory 60x60
rett R10/B

17. OBERFLÄCHEN WÄNDE



MAR Archibox Stone MPPY Ivory 60x120
rett R10/B

18. SANITÄREINRICHTUNG



18.1 WASCHTISCH

evineo ineo4 Unterschrank B: 78 cm, 2 Auszüge, mit Griff, für Villeroy & Boch Avento & Subway 3.0 Waschtisch, Unterschrank weiß mat



18.2 WC

Villeroy & Boch Architectura Toilette mit DirectFlush mit WC-Sitz, mit Absenkautomatik
Weiß



Geberit Sigma01 Betätigungsplatte Round
Weiß



18.3 DUSCHE

hansgrohe Crometta S Aufputz-
Duschsystem mit Wanneneinlauf,
Thermostat
Chrom

18.4 HEIZKÖRPER



Beispielfoto

Handtuchtrockner, betrieb auch
elektrisch möglich
Weiß

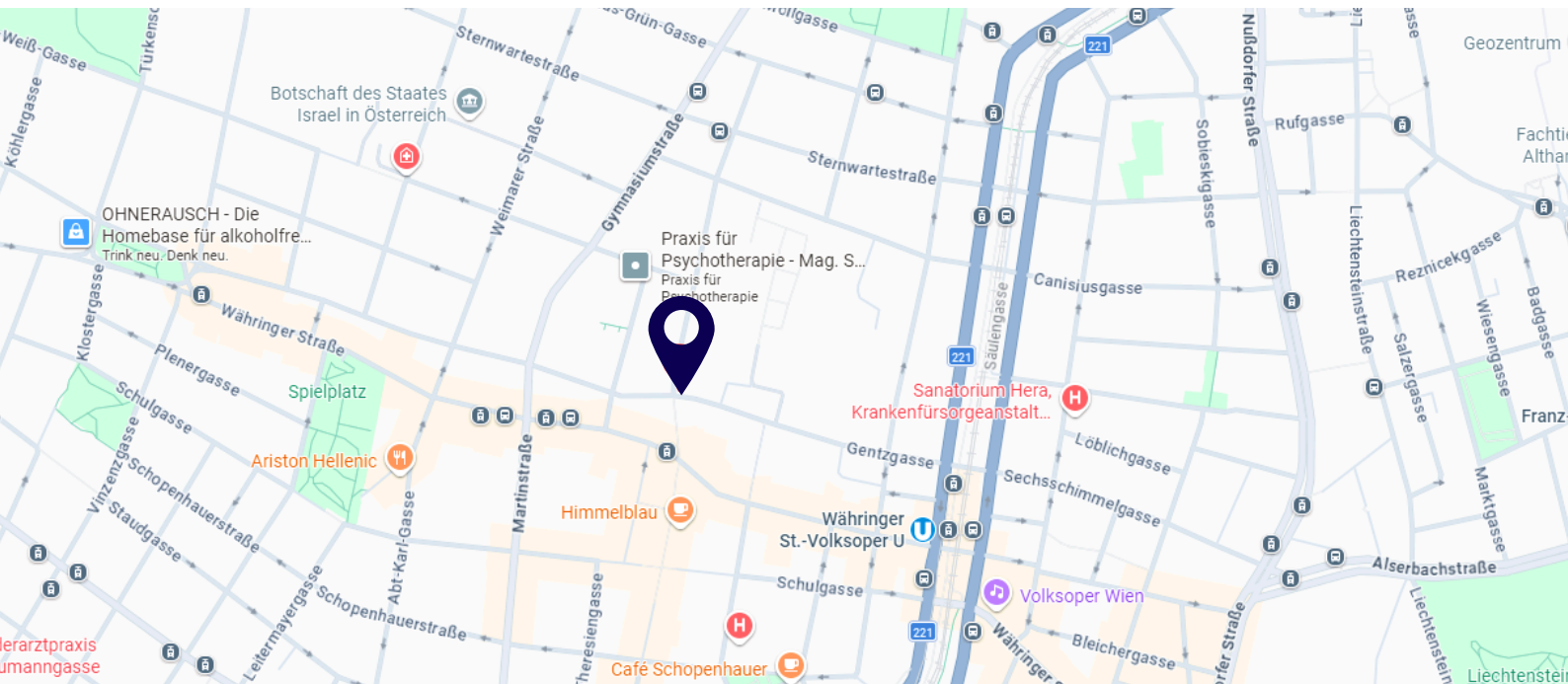
18.5 BADEWANNE



Bette Starlet Rechteck-Badewanne, weiß



hansgrohe Talis E Aufputz-
Wannenarmatur,
Einhebelmischer
Chrom



GENTZGASSE 26, 1180 WIEN

Direkt am Kutschkermarkt
im Herzen von Währing

INTERESSE GEWECKT?

Für weitere Informationen, Grundrisse,
technische Details oder die Vereinbarung
eines Besichtigungstermins stehen wir
Ihnen gerne zur Verfügung.

KONTAKT

MARIANA TORZ
MENOB IMMOBILIEN GMBH
TEL.: +43 699 123 32 964
EMAIL: OFFICE@MENOB.AT
FN 417847G