Hofgebäude in ehemaliger Schellackfabrik - auch MIETKAUF möglich

Wohn-Essbereich mit Ausgang in den begrünten Innenhof

Objektnummer: 1790

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	327,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	62,00 m²
Keller:	12,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	1.550.000,00 €
Betriebskosten:	644,56 €
USt.:	64,46 €

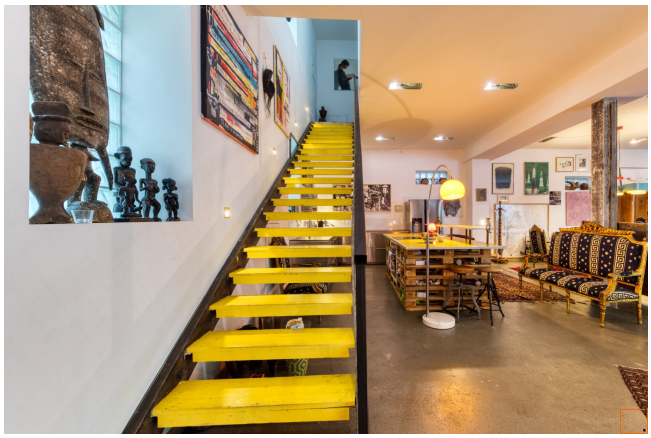
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

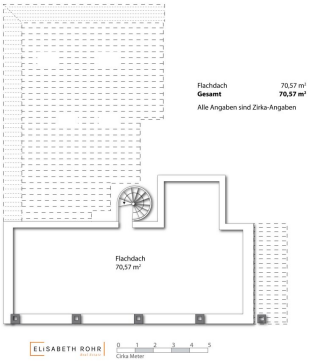
Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2

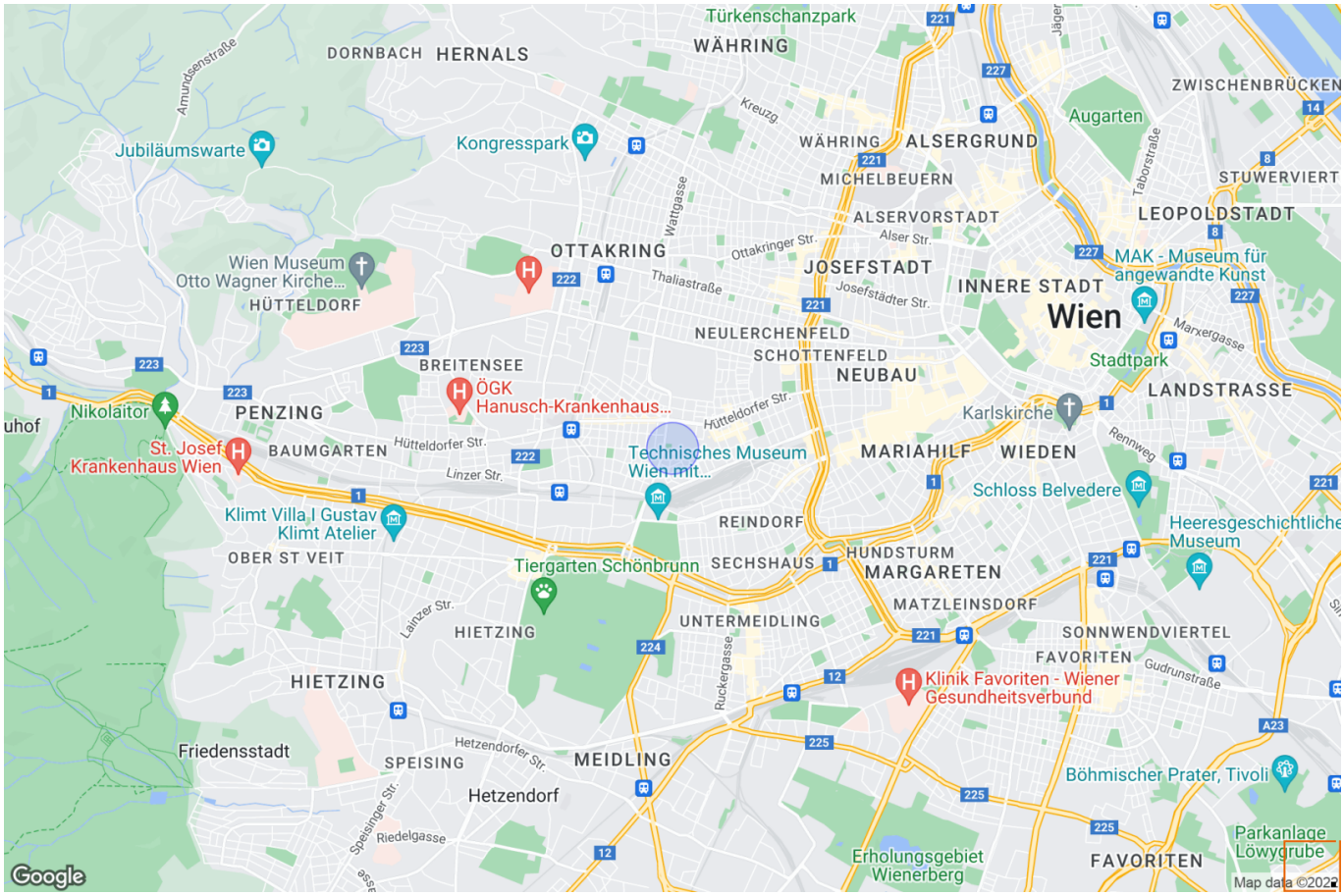


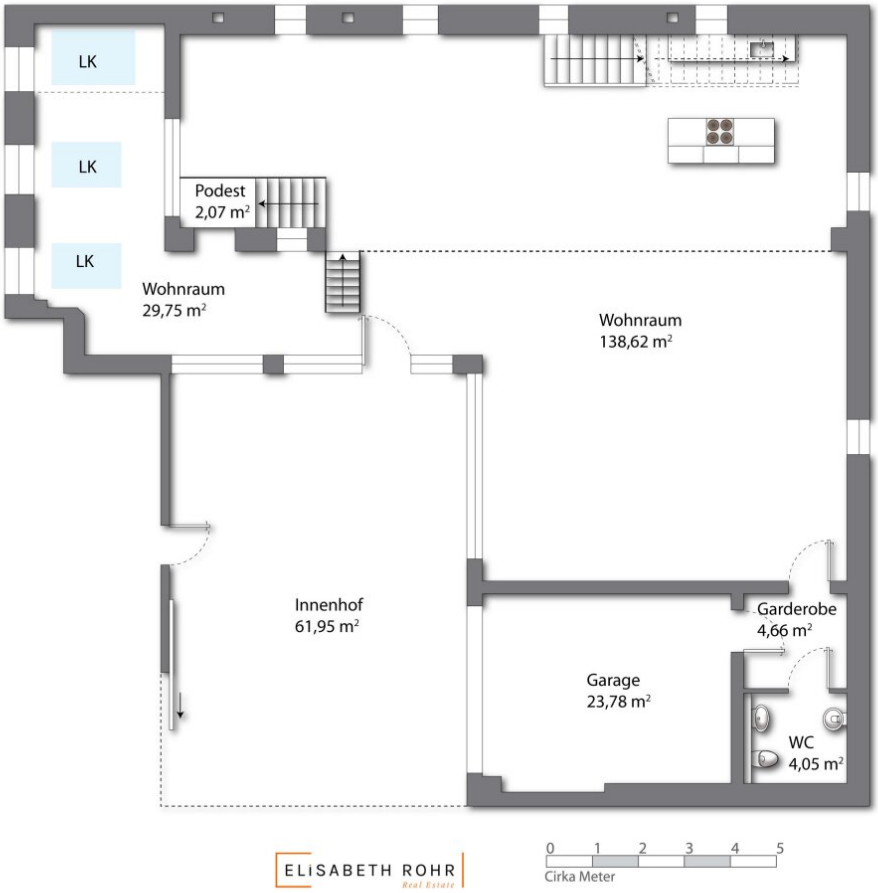
HERMOSA P

Felix

Hüttelsdorfer Straße
Johnstraße
Plumkergasse
Ahmet Moschee
Kinderbuchhaus der Weltsprachen
Hotel Luna
Messemarkt
Gistalmeyergasse
Leopold-Mistinger-Platz
Volksschule Johnstraße
Der Moser Wolfgang
Kardinal-Rauscher-Platz
Neu Rüdolfsheim
Rudolfsheimer Pfarrkirche Maria Königin der Märtyrer
Pfleghaus Rudolfsheim-Fünfhaus
Märzstraße
Irma Hertl
Eduard-Suess-Gasse
Nurmingergasse
Königsgasse
Hütteldorfer Straße
Hugogasse
Gaudenzdorfergasse
Gottschlagstraße
Elli & David Wagner
Kinder Kinder
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org

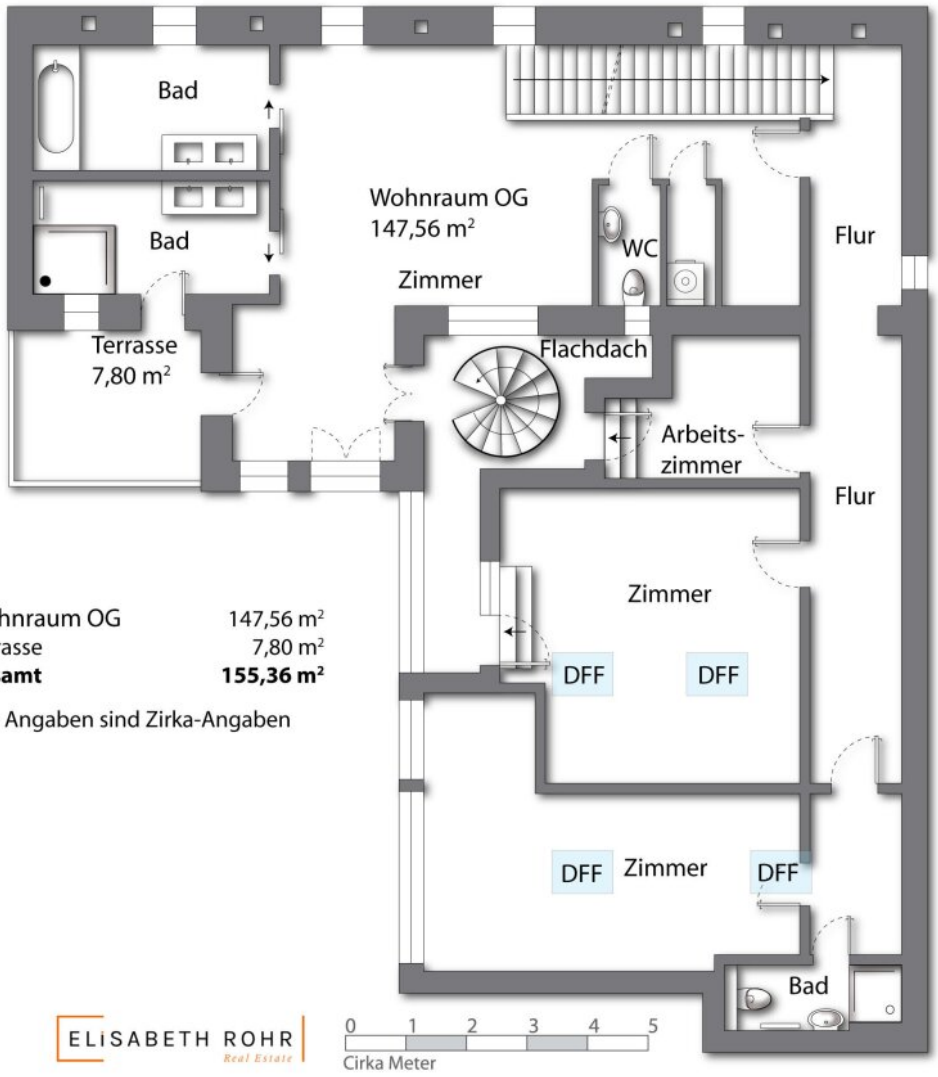

Flachdach 70,57 m²
Gesamt 70,57 m²
Alle Angaben sind Zirka-Angaben
Flachdach
70,57 m²
ELISABETH ROHR
0 1 2 3 4 5
Zirka Meter


Türkenschanzpark
DORNBACH
HERNALS
WÄHRING
Amundsenstraße
Jubiläumswarte
Kongresspark
Kreuzg.
WÄHRING
ALSERGRUND
Augarten
ZWISCHENBRÜCKEN
MICHELBEUERN
STUWERVIERT
Taborstraße
Wattgasse
ALSERVORSTADT
LEOPOLDSTADT
Wien Museum
Otto Wagner Kirche...
OTTAKRING
Ottakringer Str.
Alser Str.
JOSEFSTADT
MAK - Museum für
angewandte Kunst
HÜTTELDORF
Thaliastraße
Josefstädter Str.
INNERE STADT
Wien
NEULERCHENFELD
Marxergasse
BREITENSEE
SCHOTTENFELD
NEUBAU
Stadtpark
LANDSTRASSE
ÖGK
Hanusch-Krankenhaus...
Nikolaitor
PENZING
Hütteldorfer Str.
Karlskirche
St. Josef
Krankenhaus Wien
BAUMGARTEN
Hütteldorfer Str.
Technisches Museum
Wien mit...
MARIAHILF
WIEDEN
Rennweg
Linzer Str.
Schloss Belvedere
Klimt Villa I Gustav
Klimt Atelier
REINDORF
Heeresgeschichtliche
Museum
OBER ST VEIT
Tiergarten Schönbrunn
SECHSHAUS
HUNDSTURM
MARGARETEN
Lainzer Str.
MATZLEINSDORF
HIETZING
UNTERMEIDLING
SONNWENDVIERTEL
FAVORITEN
Gudrunstraße
Ruckergasse
Klinik Favoriten - Wiener
Gesundheitsverbund
HIETZING
Friedensstadt
Hetzendorfer Str.
SPEISING
MEIDLING
Böhmischer Prater, Tivoli
Hetzendorf
Speisinger Str.
Riedelgasse
Parkanlage
Löwygrube
Erholungsgebiet
Wienerberg
FAVORITEN
Google
Map data ©2022



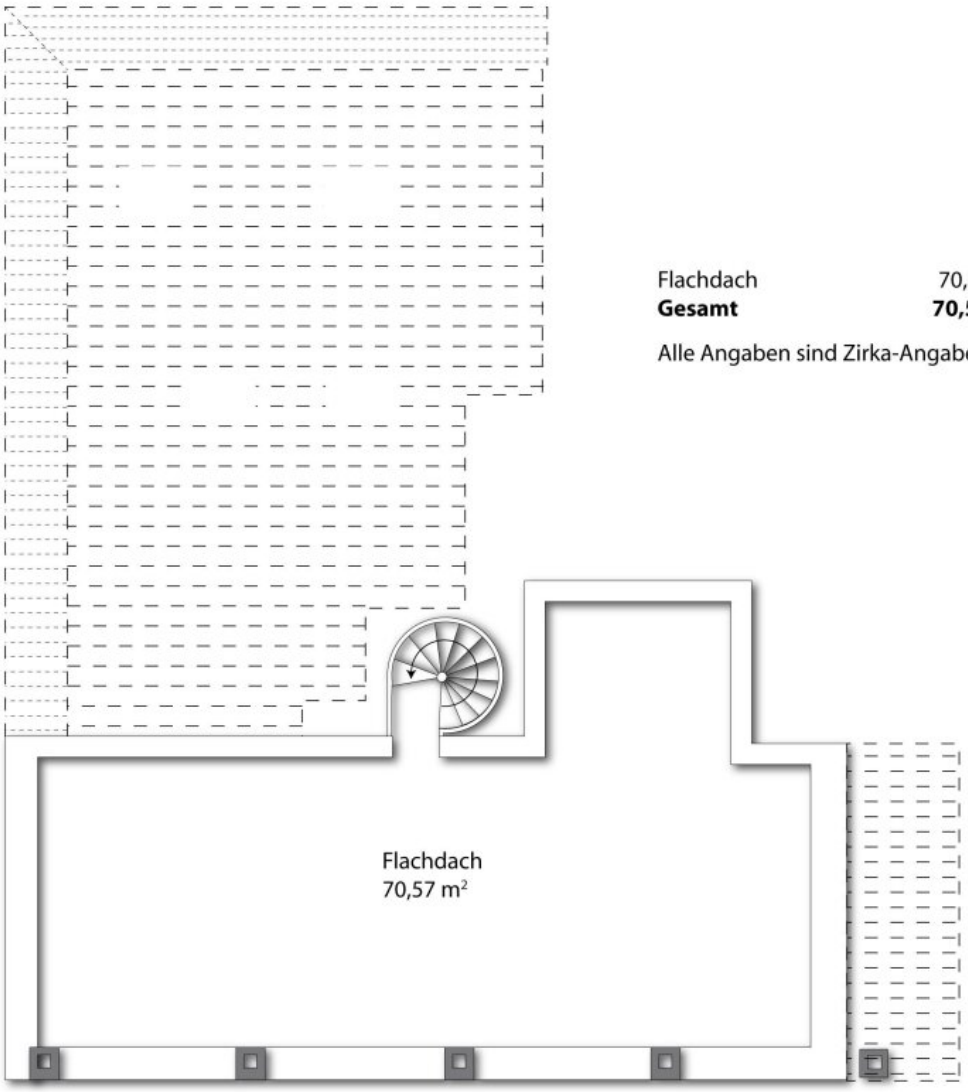
Wohnraum	138,62 m²
Podest	2,07 m²
Wohnraum	29,75 m²
Innenhof	61,95 m²
Garage	23,78 m²
Garderobe	4,66 m²
WC	4,05 m²
Gesamt	**264,88 m²**

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Wohnraum OG	147,56 m²
Terrasse	7,80 m²
Gesamt	**155,36 m²**

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

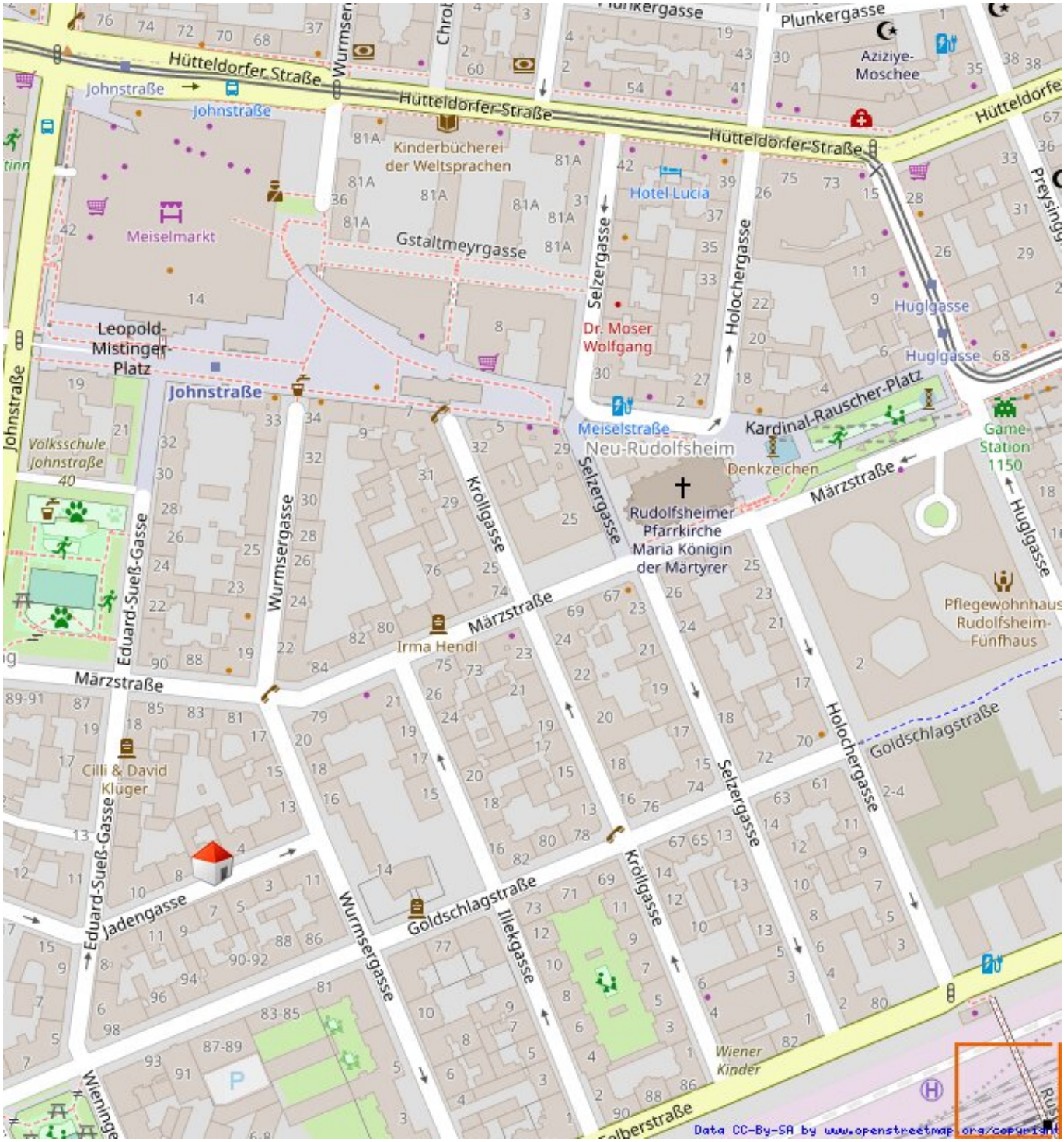


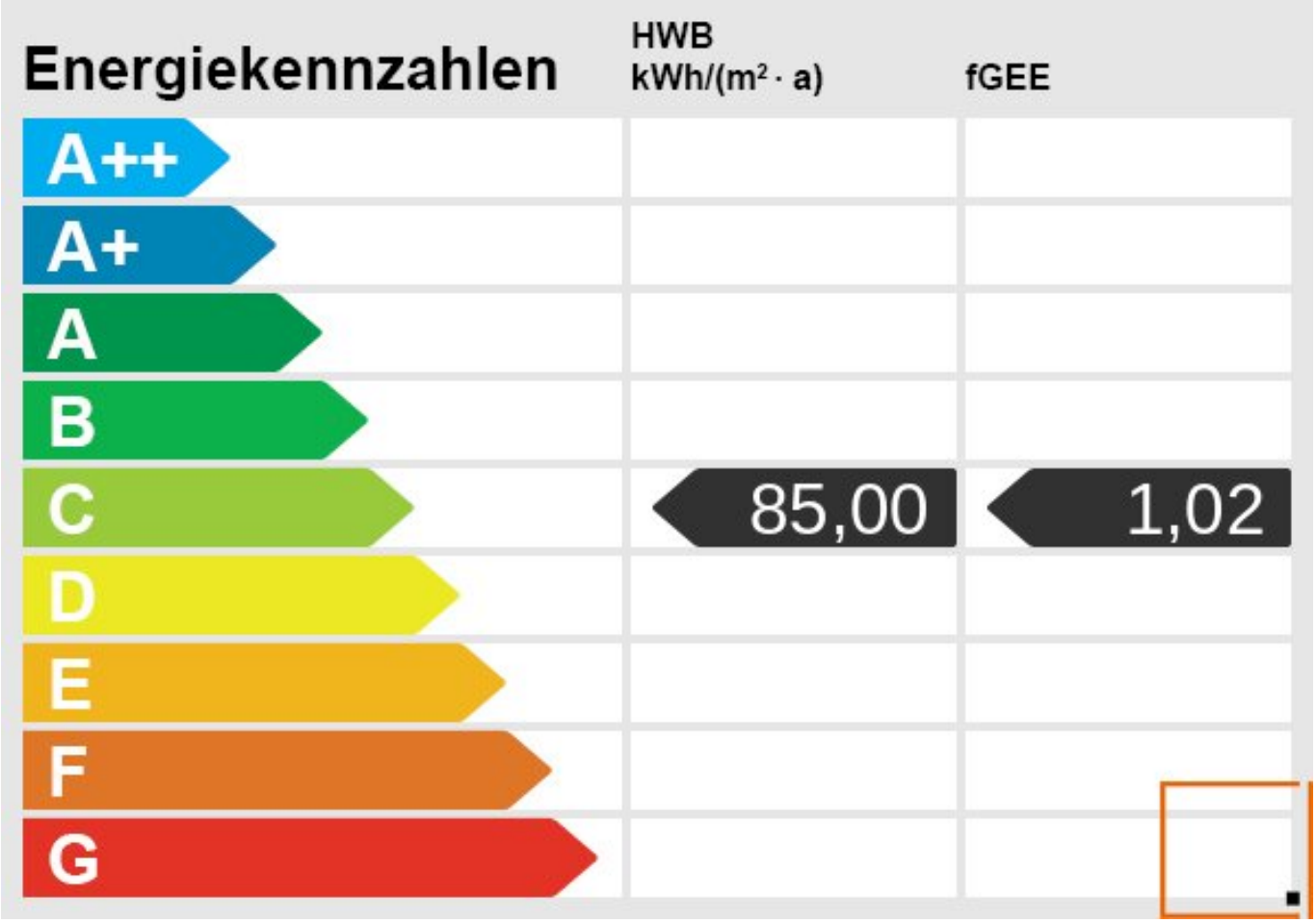
Flachdach	70,57 m²
Gesamt	**70,57 m²**

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

ELISABETH ROHR
Real Estate

0 1 2 3 4 5
Cirka Meter


Hütteldorfer Straße
Johnstraße
Meiselmarkt
Kinderbücherei der Weltsprachen
Gstaltmeyrgasse
Plunkergasse
Aziziye-Moschee
Hotel Lucia
Selzergasse
Holochergasse
Dr. Moser Wolfgang
Huglgasse
Leopold-Mistinger-Platz
Volksschule Johnstraße
Meiselstraße
Neu-Rudolfsheim
Kardinal-Rauscher-Platz
Denkzeichen
Game-Station 1150
Rudolfsheimer Pfarrkirche Maria Königin der Märtyrer
Märzstraße
Krollgasse
Wurmsergasse
Eduard-Sueß-Gasse
Irma Hendl
Pflegewohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus
Cilli & David Klüger
Goldschlagstraße
Jadengasse
Ilkegasse
Wiener Kinder
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


Energiekennzahlen
HWB
kWh/(m² · a)
fGEE
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G
85,00
1,02

Objektbeschreibung

So viel Platz! So viel Atmosphäre! So viel Potenzial!

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach hat schon viele Vorteile und genau das können Sie in der ehemaligen Schellackfabrik in einem netten Grätzel im 15. Bezirk.

Und damit ein Kauf nicht an den aktuellen Finanzierungshürden durch Banken scheitert, bietet der Verkäufer der Liegenschaft alternativ zu einer Einmalzahlung an, seine Immobilie in Form eines Mietkaufs zu veräußern. Mit einer Zahlung von € 500.000,-- können Sie sich einkaufen und den Rest langfristig abbezahlen.

Die Wohnfläche mit 330 m² ist noch längst nicht alles!

Die Wohnfläche beträgt 330 m² auf 2 Ebenen, dazu kommen der Innenhof und mehrere Terrassen. Ein besonders schönes Plätzchen finden Sie unter dem weißen Sonnenschirmen im Innenhof mit Blick auf die schön begrünte Hausmauer.

Wenn Sie eine Immobilie suchen, die mehr als 0815 ist, sind Sie hier an der richtigen Adresse! Es wurden durchgehend hochwertige Materialien verbaut, die Immobilie wurde von Grund auf saniert. Soeben wurde erst der Durchgang von der Straße in das Lift saniert, damit Sie mit dem PKW bequem ein- und ausfahren könnten - doch auf der Straße gibt es keine Parkplatznot.

Zudem wurden auch zur Wohnung gehörige Kellerflächen neu geschaffen, die auch direkt von der Straße begangen werden können.

Die Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt bis zu ca. 3,20 m und im Obergeschoss bis zu ca. 2,80 m.

ALLE WOHN-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

Die Raumaufteilung der Wohnfläche gliedert sich so auf:

Erdgeschoss:

- großzügiges Entrée
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Arbeitsbereich
- Garderobe

- WC
- Treppenaufgang ins OG
- Innenhof
- Zugang zur Garage
- (Garage, die aber zur Wohnfläche zusätzlich hinzukommt)

Obere Ebene:

- Masterbedroom mit offenem Badezimmer (das auch geschlossen werden kann) und Ausgang auf 2 Terrassen
- Garderobe
- 2 weitere Schlafzimmer
- zweites Bad mit WC
- Arbeitszimmer mit Terrasse
- Utility Room für Waschtrockner

Über eine der unteren Terrassen gelangen Sie über eine Wendeltreppe auf ein darüber liegendes Flachdach mit 70 m².

Die Ausstattung:

Bei der Ausstattung wurde bewusst der Charakter der Immobilie noch verstärkt.

Die Böden sind Parkett- bzw. Steinböden, im oberen Stockwerk wurde ganz bewusst mit MTF-Platten gearbeitet, dadurch ist auch der Grundriss sehr flexibel.

Die Einbauten können in der Immobilie verbleiben, auch bei der übrigen Möblierung ist der Verkäufer bereit, gegen einen Aufpreis ausgewählte Stücke im Loft zu belassen.

Die besondere Lage:

Der 15. Bezirk in der Nähe von Schönbrunn rund um den Meiselmarkt ist sehr gefragt.

Die besonders gute Mischung ergibt sich aus den vielen klassischen Wiener Lokalen, besucht von vielen Wiener Originalen, verknüpft mit dem multi-kulturellen Zuzug, der insbesondere rund um den großen Markt seit Jahrzehnten stattgefunden hat. Rund um den Meiselmarkt wurde in den vergangenen Jahren rege Bautätigkeit entwickelt und der Bezirk wächst weiter. Die perfekte Infrastruktur mit der U3-Station Johnstraße ist ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität des Standorts.

In der Nähe unserer Immobilie befinden sich ein Einkaufszentrum, der Auer-Welsbach-Park und das Technische Museum. Auch der Zoo und das Schloss Schönbrunn befinden sich in Gehdistanz.

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

Abgesehen von der erwähnten U3-Station Johnstraße finden sich die Straßenbahnlinien 49 und die Autobuslinien 10A und 12A.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Der guten Ordnung halber dürfen wir darauf hinweisen, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind.

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese ganz besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap