

## Einzigartiges Loft mit 7 Zimmern nahe Schönbrunn!



**Objektnummer: 64742**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	193,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	308,21 €
<b>USt.:</b>	30,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien



















0 1 2 3 4 5





# Objektbeschreibung

## Echte Rarität!

In einem um 1900 errichteten Backsteinziegelgebäude gelangt eine wunderschöne Loft-Wohnung in den Verkauf.

Über das gesamte 2. Stockwerk eines absolut ruhig gelegenen Hoftraktes erstreckt sich diese ca. 193m<sup>2</sup> große Wohnung mit Loftcharakter.

Der klar strukturierte Grundriss teilt das Loft in einen traumhaften südseitig orientierten Wohnsalon mit halb offener möblierter Küche und einen hinteren Wohntrakt mit 6 Zimmern, großzügigem Bad mit Badewanne und Dusche (ca. 14m<sup>2</sup>) und Toilette. Sämtliche Zimmer sind getrennt begehbar. Raumhöhen von ca. 3,65m und ca. 2,5m hohen Fenstern lassen viel Licht in alle Räume!

Die Liegenschaft verfügt über zwei Gärten, wobei der hintere Garten alleine den Bewohnern des Hoftraktes zur Verfügung steht.

**Besonders zu betonen ist das alleinige und ausschließliche Recht auf Nutzung und Verfügung über die Dachbodenfläche über dem Loft! Auch der Vorraum mit ca.10m<sup>2</sup> steht dem Loft zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.**

Die monatlichen Nebenkosten betragen derzeit ca. EUR 606,66.

## Ausstattung:

- Holzfenster
- Innenliegende Wärmedämmung
- Parkettboden
- Schwedenofen
- Möblierte Küche

## Infrastruktur:

In nur wenigen Gehminuten erreicht man die U3-Station Johnstraße. Die Straßenbahnlinien 10, 52 und 60 sowie die Buslinie 10A befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Umkreis von 10 min zu Fuß bieten der Auer-Welsbach-Park sowie das Schloss Schönbrunn ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten,... findet man ebenfalls im nahen Umfeld.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap