

Der perfekter Rückzugsort mitten in der Stadt! Freuen Sie sich auf Ihre Auszeit zuhause.



Loftiges Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse

Objektnummer: 3610_6840

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	196,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 135,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,96
Kaufpreis:	1.800.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Sabine Nanni

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

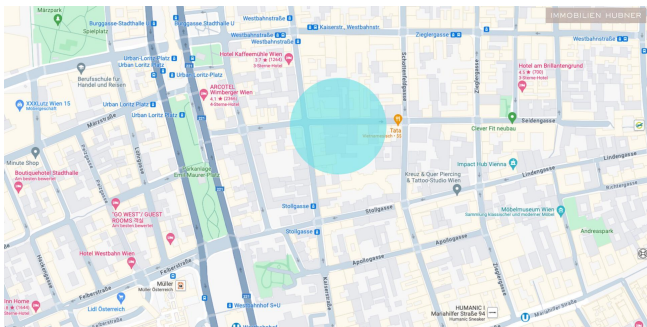
H +43 664 889 285 85











IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN
HUBNER

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Wohnung bietet das perfekte Gleichgewicht zwischen städtischem Leben und privater Rückzugsoase. Die Entspannung von der Hektik des Alltags und des Trubels der Stadt wird Ihnen in dieser imposanten Loftwohnung bestens gelingen. Die ideale Innenhoflage ermöglicht Ihnen diesen Komfort inmitten des dynamischen und beliebten 7. Bezirk! Zusätzlich sorgen die ruhigen Schlafzimmer und die sonnige Terrasse für eine optimale Erholung. Aufgrund der originalen Größe der Fenster von der ehemaligen Seidenfabrik und der westlichen Ausrichtung werden Sie viele sonnige Stunden genießen können. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit hohen Decken und den loftigen Fenstern schafft eine einladende Atmosphäre und eignet sich perfekt für kulinarische Erlebnisse und gesellige Abende. Die Wohnungsausstattung ist state-of-the-art! Der hochwertige Eichenboden mit Fußbodenheizung, eine Klimaanlage in jedem Raum, ein Kaminanschluss im Wohnzimmer und eine maßgeschneiderte Küche mit high-end Geräten erfüllen höchste Standards. Zwei Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage sind bequem und rasch erreichbar und runden das Wohlbefinden der Wohnung perfekt ab. Diese einzigartige 4 bis 5 Zimmer Wohnung mit ca.195m² befindet sich im 2.Liftstock eines 2015/2016 grundlegend sanierten Altbaus und gliedert sich wie folgt: RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN: - großzügiger Eingangsbereich mit viel Stauraum - gemütliches Zimmer (ca.11m²) mit walk-in-closet (ca.4m²) und Ausgang zur Terrasse (ca.22m²) - Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Handtuchtrockner und WC - offenes Wohnzimmer mit Essbereich und hochwertig ausgestatteter Küche vom Tischler. Hier könnte man aufgrund der Größe des Raumes (ca.105 m²) durch Abtrennung ein weiteres Zimmer gestalten. Ausgang zur Terrasse (ca 22m²) - praktische Speisekammer neben der Küche (ca.4m²) - Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Trockner (ca.4m²) - Flur zum Schlafzimmertrakt (ca.15m²) - 2 ruhige, in den Innenhof ausgerichtete Zimmer (ca.21m² und 17m²) - Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Handtuchtrockner, Dusche und WC (ca.10m²) HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE - 2015/2016 grundlegend sanierter Altbau/REIM Architektur - Fertigstellung der Wohnung in 2017 - ruhige Innenhoflage mit großer Terrasse (ca.22m²) - Küche vom Spitzentischler nach Maß mit high-end Geräten (Backofen und Geschirrspüler von Bosch, Ceran Kochfeld mit Teppanyaki Grillplatte und Falmec Dunstabzug, Liebherr Kühl- und Gefrierkombination und Weinkühlschrank) - hochwertiger Eichenboden - große Fenster - originale Größe von der ehemaligen Seidenfabrik - Fußbodenheizung mit Fernwärme - qualitative Ausstattung der Bäder und Armaturen - Toshiba Klimageräte aus 2022 in jedem Raum - Raumhöhe von 3,70 m - Abstellraum neben dem Wohnungseingang (ca.2m²) - Barrierefrei - Kinderwagen und Fahrradabstellraum - Fitnessraum im Haus Zwei nebeneinander liegende Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage um je € 35.000 sind im Kaufpreis nicht inkludiert. Die monatlichen Betriebskosten für den Garagenplatz sind € 7,14 netto. Die monatliche Heizkosten-Akontopauschale (inkl. Warmwasser) beträgt derzeit € 445,00 exkl. Ust. Für Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, steht Ihnen Frau Sabine Nanni unter 0664 889 285 85 oder sabine.nanni@hubner-immobilien.com gerne zur Verfügung. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNGEN in unmittelbarer Nähe: U3, U6 Westbahnhof oder Burggasse

Straßenbahn: 5, 6, 9, 18, 49 Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Ärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Hubner Immobilien wie auch die Eigentümer haften nicht für diverse Ausstattungs- oder Dekorationsvarianten oder exakte Proportionen. Fotos ©Kito Photography

n
g
a
b
e
n
g
e