

Perfekte Work/Live Balance nahe der Mariahilfer Straße!



Loftiges Zimmer mit Ausgang zur Terrasse

Objektnummer: 3610_7377

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	196,00 m ²
Bürofläche:	196,00 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 135,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,96
Kaufpreis:	1.880.000,00 €
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 Ihnen eine perfekte Symbiose aus Arbeiten und Wohnen, ideal für alle, die das urbane Leben schätzen. Die ruhige Innenhoflage sorgt für eine entspannte Atmosphäre, während Sie sich im dynamischen und beliebten 7. Bezirk befinden. Die ruhigen Zimmer und die sonnige Terrasse schaffen ein optimales Arbeitsklima, in dem Sie produktiv sein können. Dank der originalen Fenstergröße der ehemaligen Seidenfabrik und der westlichen Ausrichtung genießen Sie viele sonnige Stunden, die das Ambiente zusätzlich aufwerten. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 105 m² und hohen Decken bietet der loftartige Wohnraum eine einladende Atmosphäre, die sich hervorragend für Besprechungen, Events oder gesellige Abende eignet. Die Ausstattung ist auf dem neuesten Stand: Ein hochwertiger Eichenboden mit Fußbodenheizung, Klimaanlage in jedem Raum, ein Kaminanschluss im Wohnzimmer und eine maßgeschneiderte Küche mit hochwertigen Geräten erfüllen höchste Ansprüche. Lassen Sie sich von diesem Rückzugsort begeistern, der sowohl Ruhe als auch urbanes Leben vereint! RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN: - großzügiger Eingangsbereich mit viel Stauraum - gemütliches Arbeitszimmer (ca.11m²) mit Stauraum (ca.4m²) und Ausgang zur Terrasse (ca.22m²) - Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Handtuchtrockner und WC - offener Wohn- Arbeitsraum mit 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 mit Stauraum (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 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 Falmecc 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 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe135.3
darf: kWh/(m²a)
Klasse Heizw E
ärmebedarf:
Faktor Gesa 1.96
ntenergieeffi
zienz: