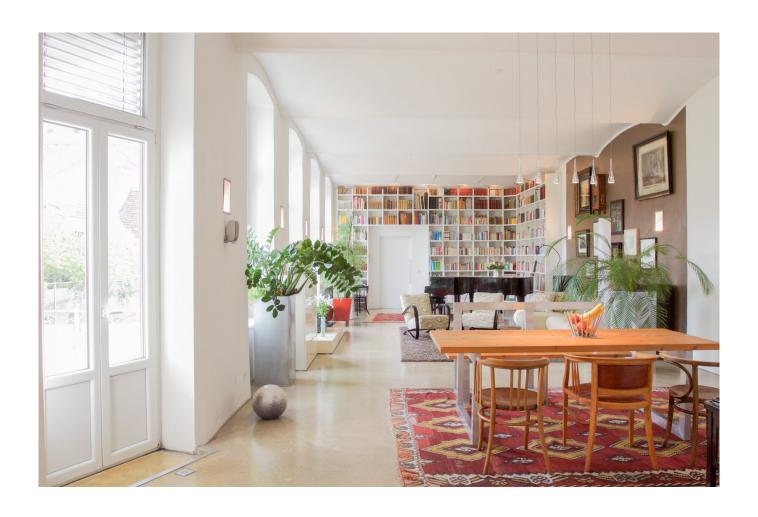
LOFT-WOHNUNG IN EHEMALIGER KLAVIERFABRIK IM 2. STOCK MIT GARTEN - RUHIGE LAGE - BARRIEREFREI -ZUM VERKAUF



Objektnummer: 4760/456

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: **Zustand:**

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Balkone:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Terrassenwohnung

Österreich 1050 Wien Gepflegt Altbau

185,86 m² 3

2 3

1

C 98,70 kWh / m² * a

C 1,49

1.920.000,00 €

314,28 €

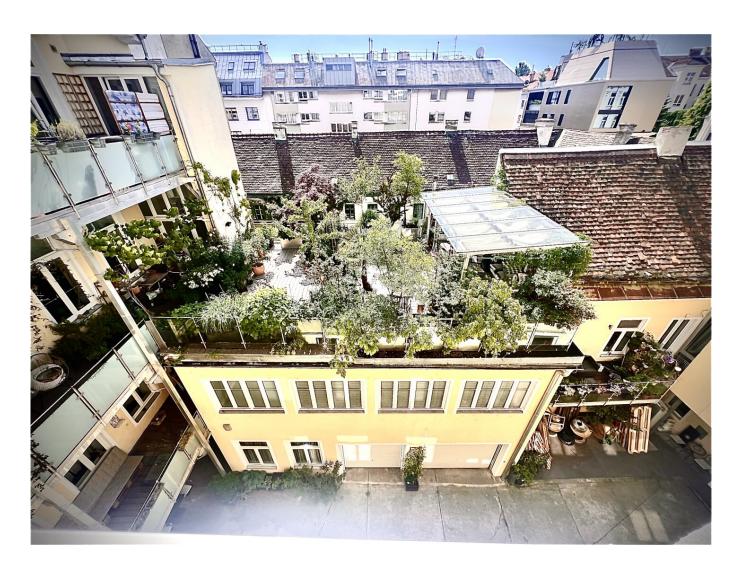
37,19€

Ihr Ansprechpartner



Barbara Reithofer

Per.Fact Immo E.U. Kaunitzgasse 9/5-6 1060 Wien



























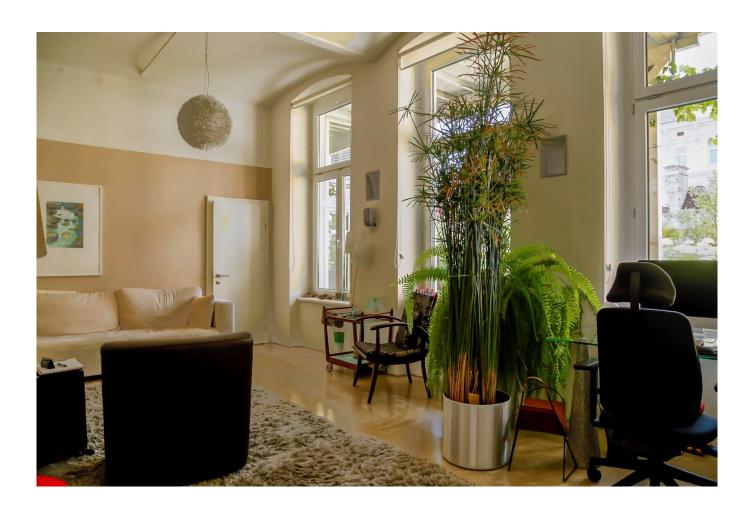






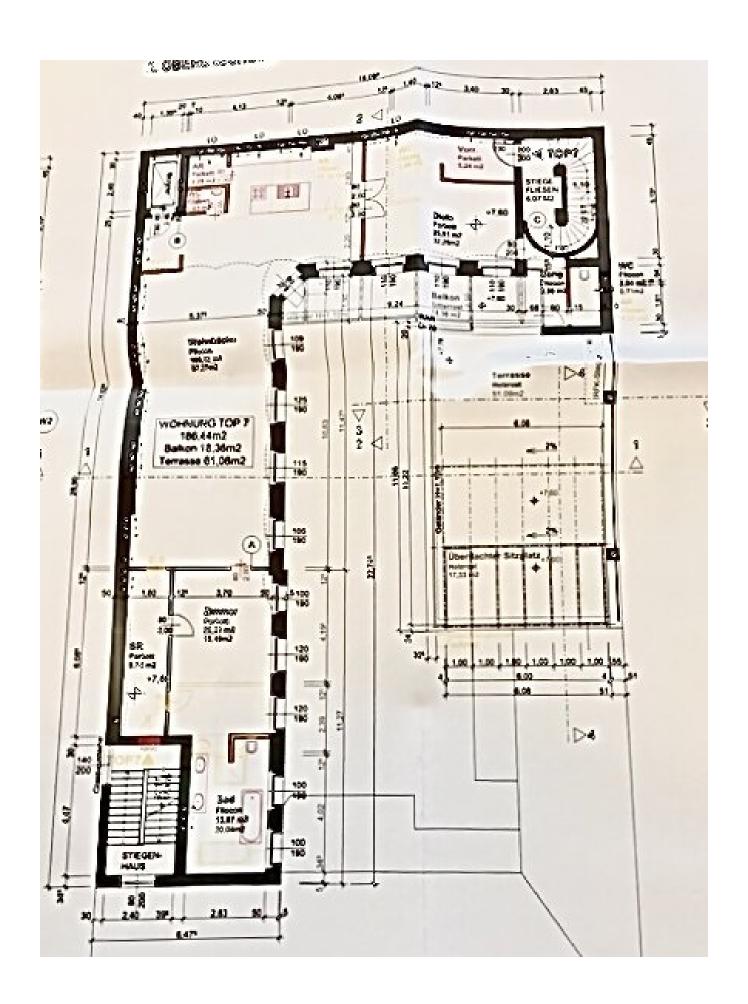












Objektbeschreibung

Diese geräumige Wohnung im 5. Bezirk in der Nähe vom Margaretenplatz eignet sich perfekt, um sich in ein **ruhiges und geschütztes Nest** mitten in der Stadt zurückziehen zu können.

Über den exklusiven direkten Liftzugang erreichen Sie die hellen und großzügigen Räume der Wohnung im 2. Stock der alten Fabrik barrierefrei. Die großen Fenster, die zulassen, dass die Sonne ganztägig die hohen Räume erhellt und die Terrasse mit Ausblick auf die Dächer der Nachbarschaft machen die Wohnung zu einer Besonderheit.

Die Bauherren gestalteten mit viel Liebe zum Detail eine Wohlfühloase mit ca. 187 m2 Wohnfläche – und das **auf einer Ebene.**

Mit einer Raumhöhe von **3,3 - 3,5 Metern** und dem **Tonnengewölbe der alten Klavierfabrik** beeindruckt der Wohnraum und unterstreicht den Charme des besonderen Refugiums.

Die Wohnung wurde vor 14 Jahren generalsaniert und vor 2 Jahren technisch adaptiert, wobei nur **hochwertigste Materialien** verwendet wurden und bietet eine zeitgemäßen Fußbodenheizung, Kludi Armaturen, freistehende Badewanne, sowie Epoxidharzböden.

Durch die großen Fensterflächen - die mit **elektrischen Beschattungen** versehen sind - wird der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Loft-Charakter in malerisches Licht getaucht. Die **Klimaanlage** sorgt auch in heißen Sommertagen für angenehme Raumtemperatur.

Derzeit wird die Wohnung in einer 3-Zimmervariante genutzt, es ist jedoch mit wenig Aufwand möglich, ein Zuhause mit 5 Zimmern zu schaffen.

Eine exklusive französische **Schmidt-Küche mit Kochinsel** bietet genügend Platz, um auch für größere Gesellschaften aufzukochen zu können. Von der Küche haben Sie den Überblick über den 80 m2-großen Wohnraum.

Der **helle polierte Epoxidharzboden** reflektiert das Licht der vielen Fenster und lässt den Raum noch großzügiger wirken.

Zwei Schlafräume, zwei Bäder inklusive WC`s sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Als Master-Bedroom fungiert der Raum mit dem derzeit offenen Zugang zum Badezimmer, der auch über einen geräumigen Schrankraum verfügt. Der zweite Schlafraum - der an die Küche angrenzt - ist über den Eingang des im Haus befindlichen Stiegenhauses erreichbar und eignet sich auch perfekt, um dort ein Büro oder Ordinationsraum einzurichten.

Vom Wohnbereich begehbar ist eine einzigartige Freifläche: 79 m2! Balkon/Terrasse mit mehreren Aufenthaltsbereichen, - im absolut ruhigen freundlichen Innenhof gelegen.

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage in einem der ehemaligen Magazine im Innenhof.

Ein kleiner Weinkeller ergänzt das absolut außergewöhnliche Wohnerlebnis.

Lage und Anbindung:

Das kleine Ensemble mit nur wenigen Wohnungen befindet sich in der Nähe zum Margaretenplatz - direkt neben dem Schloßquartier.

Die U4 ist fußläufig erreichbar und die Gegend ist sehr Fahrrad-freundlich.

Daten:

Wohnnutzfläche: ca. 185 m2Terrassen- Balkonfläche: ca. 79 m2

Im Preis ist auch

- die Garage mit Starkstromanschluss und Lagermöglichkeit sowie
- der kleine Weinkeller (für ca. 400 Flaschen) inkludiert.

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