

**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

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	185,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	1.920.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	314,28 €
<b>USt.:</b>	37,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>! 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 m<sup>2</sup>
- Terrassen- Balkonfläche: ca. 79 m<sup>2</sup>

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.