

**LOFT-WOHNUNGEN - ZUSAMMENLEGBAR - IN
EHEMALIGER KLAVIERFABRIK 2.& 3. STOCK MIT
GARTEN - RUHIGE LAGE - BARRIEREFREI - ZUM
VERKAUF**



Objektnummer: 4760/466

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	381,38 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	3.710.000,00 €
Betriebskosten:	501,99 €
USt.:	64,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Reithofer

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













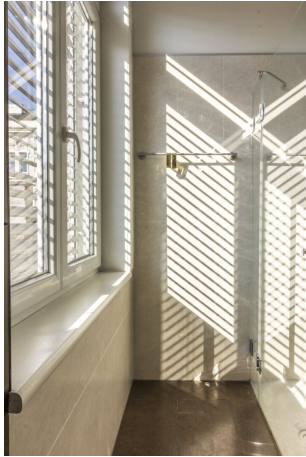




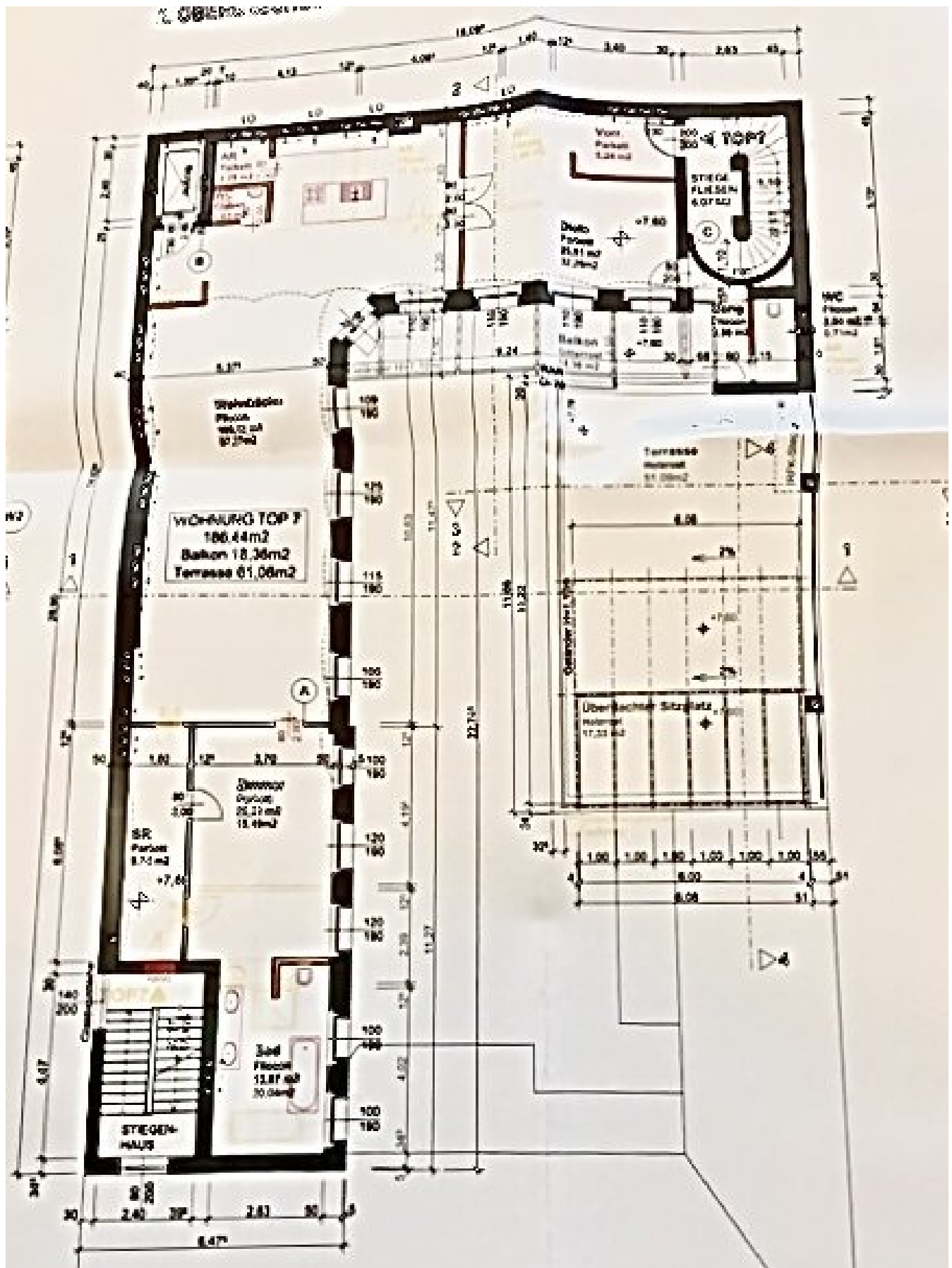


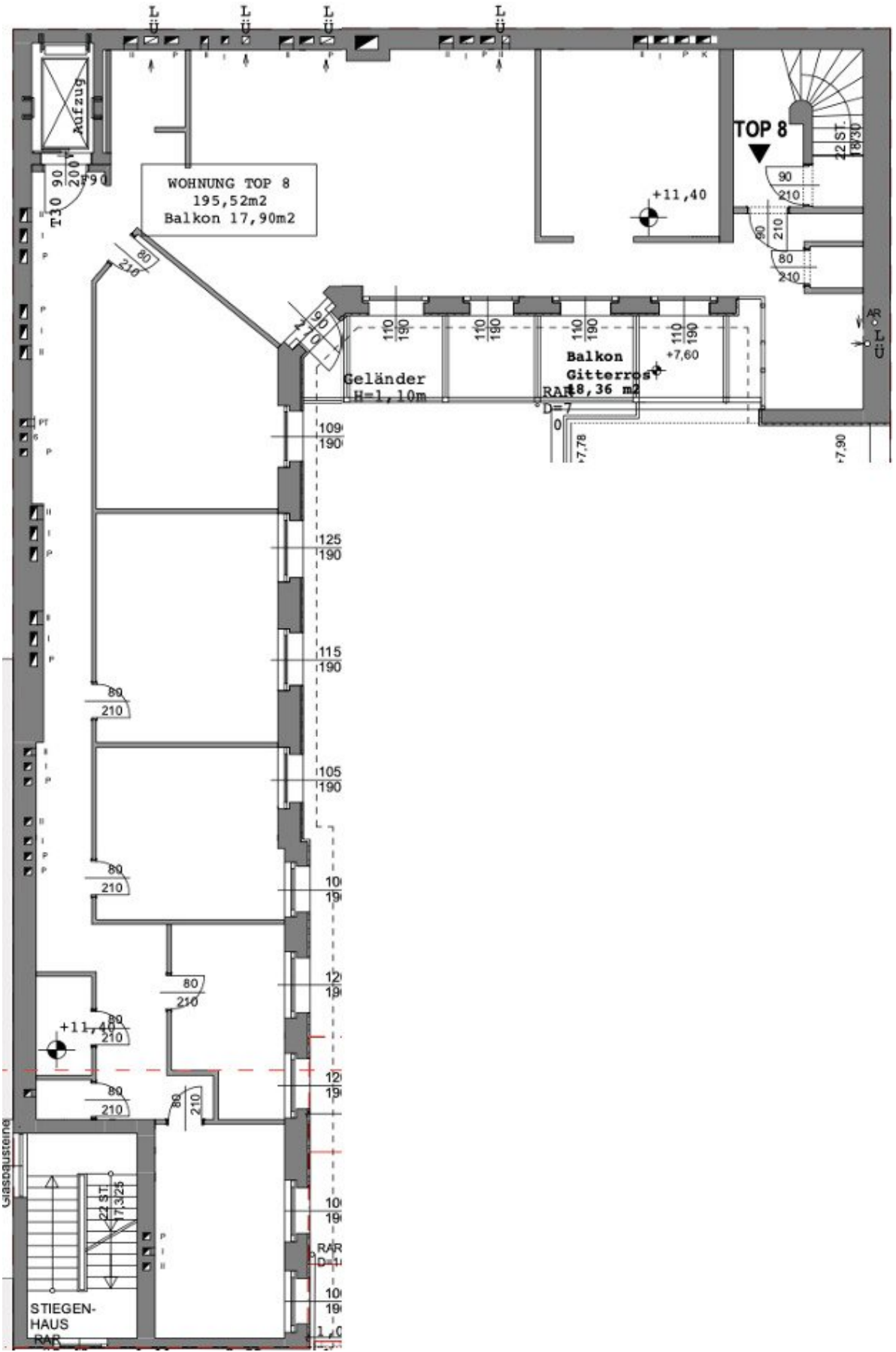












Objektbeschreibung

Diese **zwei geräumigen Wohnungen** im 5. Bezirk in der Nähe vom Margaretenplatz stehen als Nachbarwohnungen zufällig gleichzeitig zum Verkauf und eignen sich perfekt, **mit wenig Aufwand verbunden** zu werden und einer **großen Familie** oder **einem Unternehmen mit gleichzeitigem Wohnsitz** ein neues zu Hause zu geben.

Die Lage ist 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 beider Wohnungen **im 2. und im 3. 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 Wohlfühloasen mit einer Gesamtwohnfläche ca. 830 m² Wohnfläche mit Freiflächen – und das **auf einer Ebene**. Mit einer Raumhöhe von **3,3 - 3,5 Metern** und dem **Tonnengewölbe der alten Klavierfabrik** beeindruckt der Wohnraum im 2. Stock und unterstreicht den Charme des besonderen Refugiums.

Die Wohnungen wurde vor 14 Jahren generalsaniert und laufend technisch adaptiert, wobei nur **hochwertigste Materialien** verwendet wurden und bietet u.a. eine zeitgemäßen Fußbodenheizung, hochwertige Armaturen, und exklusive Bodenbeläge.

Durch die großen Fensterflächen - die teilweise mit **elektrischen Beschattungen** versehen sind - wird der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Loft-Charakter in malerisches Licht getaucht.

Die im 2. Stock installierte **Klimaanlage** sorgt auch in heißen Sommertagen für angenehme Raumtemperatur.

Derzeit werden die Wohnungen in einer 3 bzw. 5 -Zimmervariante genutzt und haben verschiedene Eigentümer. Es ist jedoch mit wenig Aufwand möglich, ein Zuhause mit 8 oder sogar 10 Zimmern zu schaffen.

Jede Einheit verfügt über eine eigene Küche.

Die obere Wohnung ist mit einem **hochwertigen Pankira-Parkett-Boden** ausgestattet, der **helle polierte Epoxidharzboden** im 2. Stock reflektiert das Licht der vielen Fenster und lässt den Raum noch großzügiger wirken.

Zur Wohnung im 2. Stock gehört **eine eigene Garage** in einem der ehemaligen Magazine im Innenhof.

Zwei kleine Kellerabteile, die sich auch als **Weinkeller** eignen ergänzen 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. 381 m²
- Terrassen- Balkonfläche: ca. 98 m²

Im Preis ist auch

- die Garage mit Starkstromanschluss und Lagermöglichkeit sowie
- zwei Kellerräume (jeder mit Weinkeller-Eignung (für je ca. 400 Flaschen) inkludiert.

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.