

**TRAUMHAFTE WOHNUNG MIT AUSBLICK UND
TERRASSE IN UMGEBAUTER KLAVIERFABRIK - RUHIGE
LAGE - BARRIEREFREI - ZUM VERKAUF**



Helles und offenes Wohn- und Esszimmer

Objektnummer: 4760/149

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	195,52 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
USt.:	36,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Reithofer

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

T +43 664 847 56 56











Objektbeschreibung

Traumhafte Loftwohnung in ehemaliger Klavierfabrik

Diese geräumige Wohnung im 5. Bezirk in der Nähe vom Margaretenplatz eignet sich perfekt, Ihrer Familie ein ruhiges und geschütztes Nest zu bieten.

Über den **direkten Liftzugang** erreichen Sie die **hellen** und **großzügigen** Räume der Wohnung 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. Fast **raumhohe Türstöcke**, ausgestattet mit platzsparenden Schiebetüren und Edelstahlrahmen betonen ebenfalls die Großzügigkeit dieser Wohnung. In die Trennwand zum Büro hat der Eigentümer **Pullaugen-Fenster** eines alten Schiffes eingebaut.

Die privat gelegene ca. **195 m²** große Wohnung ist in L-Form angelegt und umfasst außer **drei Schlafzimmern** auch einen **Büroraum**, der von den anderen Räumen abgetrennt werden kann - auch sehr einfach als **weitere Schlafzimmer** umbaubar. Das **großzügige Wohnzimmer** lädt auf ein gemütliches Beisammensitzen ein, ein Kamin könnte hier eingebaut werden. Die halb vom Wohnraum abgetrennte Küche bietet sich an, für viele Gäste groß aufzukochen. Ein **geräumiges Badezimmer** mit Badewanne und Dusche, **zwei separate WCs** (mit automatischem Licht), ein abgetrennter **Garderobenraum** sowie ein **Abstellraum** unterstreichen die praktikable Note der Wohnung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt einerseits über eine **Warmwasser-Aufbereitungstherme**, im anderen Teil der Wohnung ist ein **Warmwasserspeicher** installiert. Dies ermöglicht, das zurzeit als Abstell- und Hobbyraum genützte Zimmer in ein weiteres Badezimmer zu verwandeln.

Die gesamte Wohnung ist mit einem dunkelbraunen **Pangira-Merbau-Parkett** ausgelegt, der nicht nur die Räume miteinander in Einklang setzt sondern auch - Dank der Fußbodenheizung - warme Füße garantiert.

Auch die ca. **18 m² große Terrasse** ist mit einem außergewöhnlichen Detail ausgestattet: abgesehen von der **Markise** ist ein **kühlender Sprühnebel** installiert, der an heißen Sommertagen für Abkühlung von ca. 3-4 Grad sorgt.

Der **Blick** über die Fenster der Wohnung sowie auch von der **Terrasse** reicht

- über die wunderschön gepflegte Dachterrasse der Wohnung darunter
- zu den recht weit weg liegenden klassischen alten und gepflegten Zinshäusern in der Gartengasse und

- über ein kleines Haus und einen ländlich wirkenden Garten in der in die ca. 40 Meter entfernte Castelligasse.

Diese Aussicht ist derzeit **unverbaubar!!!**

Dem Eigentümer der Wohnung wurde ein **Vorkaufsrecht** gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft für das **gesamte Dachgeschoß** (entspricht der Größe der Wohnung) eingeräumt. Hier wäre es möglich, **Terrassen oder einen Wintergarten** zu bauen. Diese Fläche eignet sich auch für eine Nutzung zur **Installation von Luft-Wärme-Pumpen bzw. Photovoltaik-Paneelen**.

Hier der Link zu einem Kurzfilm über die tolle Wohnung:

<https://www.perfact-immo.at/objekt/10218626?from=534899>

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