Exklusive 3-Zimmer Loftwohnung mit großem Balkon, Nähe Puchsbaumpark

Objektnummer: 3854

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	237,63 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	306,59 €
USt.:	30,66 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marie-Louise Eisenburger

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

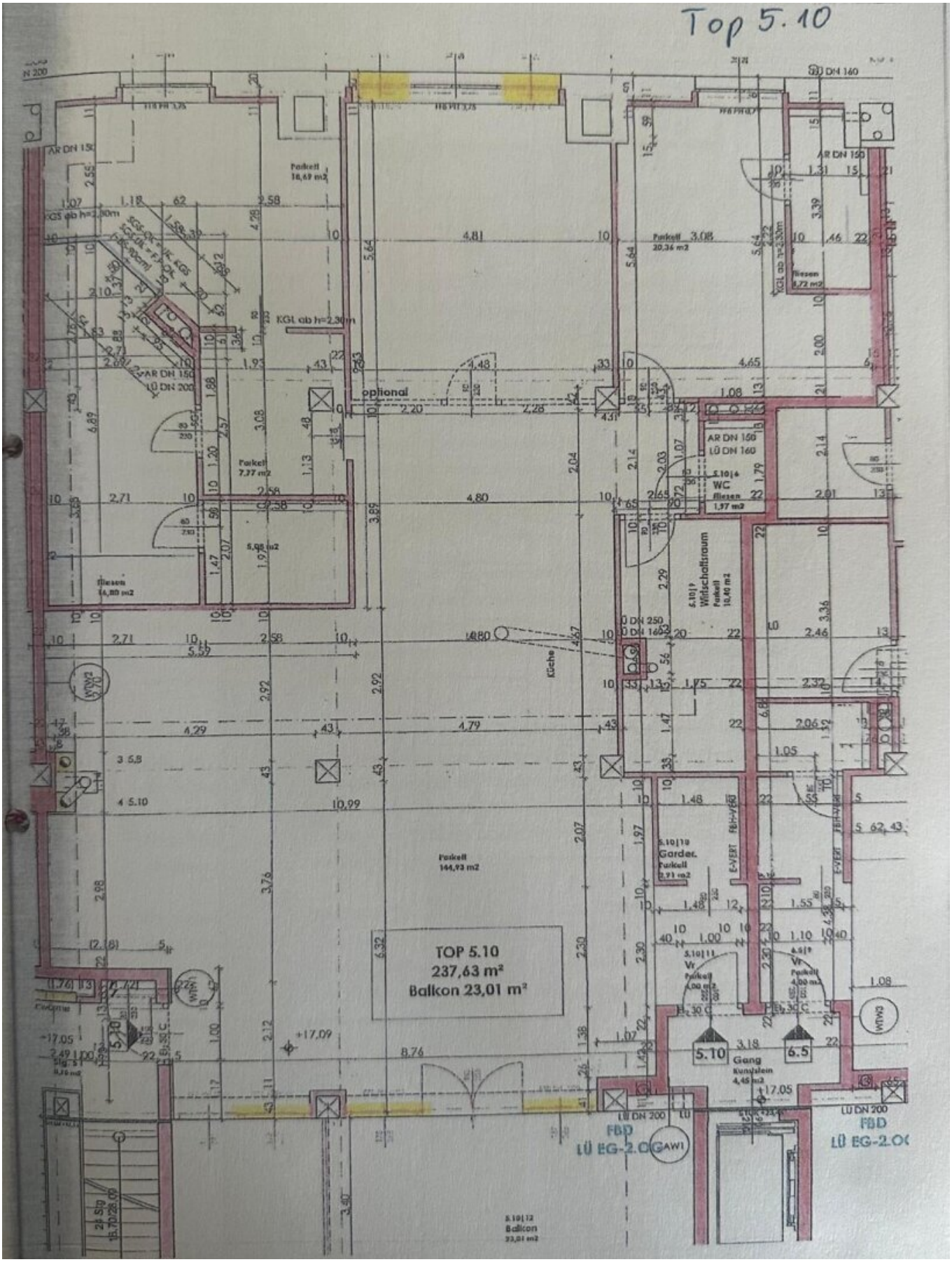
LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

Top 5.10



TOP 5.10
237,63 m²
Balkon 23,01 m²
Parkett
144,93 m2
Parkett
18,69 m2
Parkett
20,36 m2
Parkett
7,77 m2
Parkett
10,40 m2
Parkett
2,91 m2
Parkett
4,00 m2
Parkett
4,00 m2
Gang
Kunststein
4,45 m2
Wirtschaftsraum
Parkett
10,40 m2
5.10|6
WC
Fliesen
1,97 m2
5.10|10
Garder.
Parkett
2,91 m2
5.10|12
Balkon
23,01 m2
optional
Küche
KGL ab h=2,30m
AR DN 150
LÜ DN 200
LÜ DN 160
LÜ DN 250
FBD
LÜ EG-2.0

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine atemberaubende 3-Zimmer Loftwohnung mit großem Balkon im 10. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines im Jahr 1900 erbauten, gepflegten Gebäudes und bietet eine Wohnfläche von ca. 237 m². Sie teilt sich auf in einen Vorraum, eine Garderobe, einen großen Wohn-/Essbereich, zwei weitere Zimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC, einen begehbaren Kleiderschrank sowie einen Abstellraum. Die Haupträume der Immobilie sind mit hochwertigem Parkett ausgekleidet, die Nassräume sind gefliest. Das Highlight des Lofts sind zweifellos die offene Gestaltung der Räume, die Raumhöhe von bis zu ca. 4,2 m sowie der ca. 23 m² große Balkon. Zusätzlich sind dem Objekt ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein ca. 6 m² großes Kellerabteil zugeordnet. Der Stellplatz ist im Kaufpreis bereits inbegriffen.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen kleinen Vorraum mit zusätzlicher Garderobe. Linkerhand erreichen Sie direkt den ca. 144 m² großen Wohn-/Essbereich, welcher durch die offene Raumgestaltung sowie die vielen Fensterfronten eine besonders einladende Atmosphäre schafft. Der Raum lässt sich ideal in einen Wohn- sowie einen Koch- und Essbereich unterteilen. Im Wohnbereich finden Sie einen Ethanol Kamin vor, welcher für besondere Gemütlichkeit sorgt. Die moderne Maßküche mit Kücheninsel und Granitstein ist mit hochwertigen Geräten der Marke Siemens sowie mit einem Induktionsherd ausgestattet. Vom Wohn-/Essbereich gelangen Sie auf den ca. 23 m² großen Balkon, welcher zum Verweilen an der frischen Luft einlädt. Außerdem führt Sie der Raum zu den beiden weiteren Zimmern. Den ca. 18 m² großen Master Bedroom erreichen Sie über einen ca. 7 m² großen, begehbaren Kleiderschrank. Nebenan, ebenfalls über den begehbaren Kleiderschrank betretbar, treffen Sie auf ein großzügiges Badezimmer mit zwei Waschbecken, einer Doppeldusche, einer Badewanne sowie einem separaten WC. Dieses bietet über eine Glaswand einen direkten Blick in den Schlafbereich. Das dritte, ca. 20 m² große Zimmer verfügt über ein Bad en Suite mit Waschbecken, Dusche und WC. Ein großes Fenster versorgt den Raum mit viel Tageslicht. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen ca. 10 m² großen Abstellraum sowie ein Gäste-WC mit Waschbecken, welche beide vom Wohn-/Essbereich aus betreten werden können.

Beheizt wird die Immobilie mittels Fußbodenheizung. Für Abkühlung im Sommer sorgt eine Klimaanlage. Zur hochwertigen Ausstattung des Objekts zählen außerdem eine Alarmanlage, eine Sicherheitstüre, Smart Home sowie elektrische Außenjalousien. Die Wohnung verfügt zudem über zwei Eingänge.

Die Lage und Infrastruktur der Loftwohnung können als sehr gut bewertet werden. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in der unmittelbaren Umgebung vor. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die U-Bahn-Linie U1, die Straßenbahnlinien 6, 11 und D sowie die Buslinien 68A, 68B und 69A gewährleistet. Die Haltestellen erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte

unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel: +43 676 605 9800

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap