

## Urbanes Paradies: "Premium Loft mit Work-Life-Fun Konzept"



**Objektnummer: 1268**

**Eine Immobilie von FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH.  
allesgefunden.at**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	237,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 112,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.199.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.059,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	337,25 €
<b>Heizkosten:</b>	228,67 €
<b>USt.:</b>	79,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



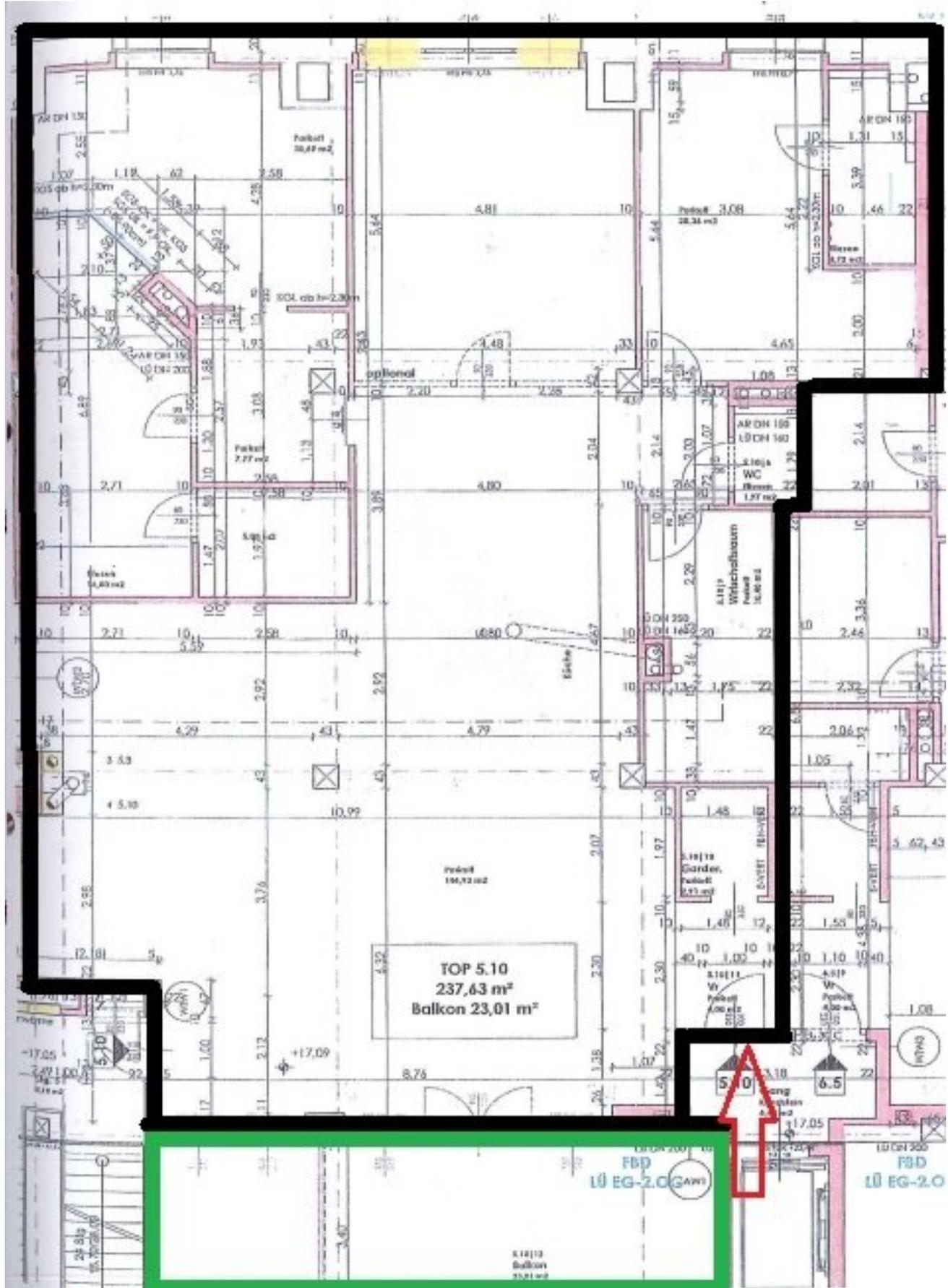
**Justin Cruz**

Portal allesgefunden.at  
Gonzagagasse 8/Tür 7  
1010 Wien

H +43 677 617 94 584







# Objektbeschreibung

## **Zum Beginn möchten wir Ihnen die einzigartige Anlage in Wien vorstellen:**

Auf einer Grundfläche von ca. 16.000 m<sup>2</sup> sind in 12 Bauwerken großzügige Lofts mit einer Gesamtfläche von ca. 26.000 m<sup>2</sup> in verschiedenen Größen und Nutzungsmöglichkeiten entstanden.

Dieser beherbergt Ateliers, Galerien, Büros, Gastronomie und eine Veranstaltungshalle mit 2.100 m<sup>2</sup> Innenraum. Der Käufer kann beim Ausbau der Lofts seiner Kreativität freien Lauf lassen. Individualität ist der Luxus zu allen Zeiten.

## **Hard Facts:**

- "Kornmüller" Maßküche mit hochwertigen Siemens Einbaugeräten und großer Kücheninsel mit integriertem Dunstabzug
- 2 separate Schlafzimmer mit eigenem Bad und Toilette
- Luxuriöses Master-Bad mit Doppelhandwaschbecken, Eckbadewanne, großer Dusche und einer großen Glaswand mit Blick auf das Master-Bedroom
- Gäste-WC
- Barrierefreiheit ist gegeben
- Ein PKW-Garagenplatz ist im Kaufpreis inbegriffen
- Alarmanlage
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung

## **Urbanes Paradies: "Premium-Loft mit Work-Life-Fun-Konzept" - kein anderer Titel würde zu diesem Objekt passen als dieser.**

**Work:** Durch die gegebene Widmung kann das Loft auch gewerblich genutzt werden. Namhafte Firmen haben sich in dieser Anlage angesiedelt.

**Life:** Das Gefühl, einfach zuhause zu sein. Das Highlight der Wohnung ist die unvergleichbare Wohnküche, die sich über die komplette Länge der lichtdurchfluteten Wohnung erstreckt. Die Wohnung bietet alles, was man für ein komfortables Wohnen braucht.

**Fun:** In einer solchen Wohnung darf natürlich der Spaß nicht zu kurz kommen. Das Loft bietet die beste Basis für tolle und unvergessliche Stunden, sei es mit Familie, Freunden, Haustieren oder anderen wichtigen Personen. Die Wohnung bietet genug Platz für gemeinsame Aktivitäten.

### **Interesse geweckt?**

Jederzeit bin ich telefonisch für Sie erreichbar, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören.

**Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir aus Gründen der Diskretion Grundrisspläne, Fotos, sowie alle weiteren relevanten Unterlagen und das Exposé der Liegenschaft erst nach Erhalt Ihrer vollständigen Anfrage zur Verfügung stellen können.**

**Maklerprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Justin Cruz, telefonisch unter +43 677 617 945 84 oder per E-Mail an [immo@allesgefunden.at](mailto:immo@allesgefunden.at).

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

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