

**INDUSTRIAL-LOFT in ehemaliger KLAVIERFABRIK - 2.
Stock mit DACH-GARTEN - RUHIGE LAGE -
BARRIEREFREI**



Sommer-Wohnzimmer 2. Stock

Objektnummer: 4760/571

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:	185,86 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Betriebskosten:	314,28 €
USt.:	37,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



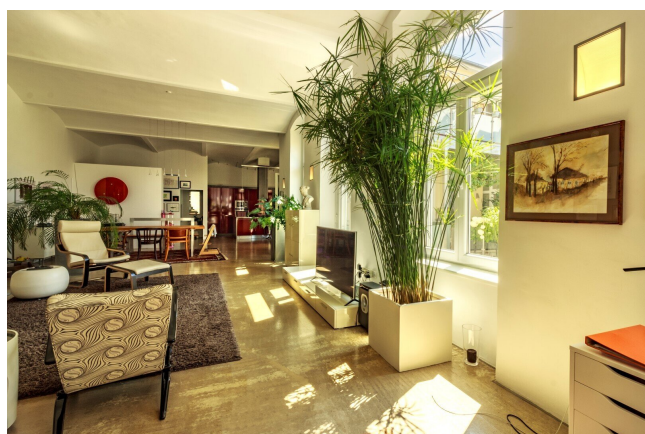
Barbara Reithofer

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



















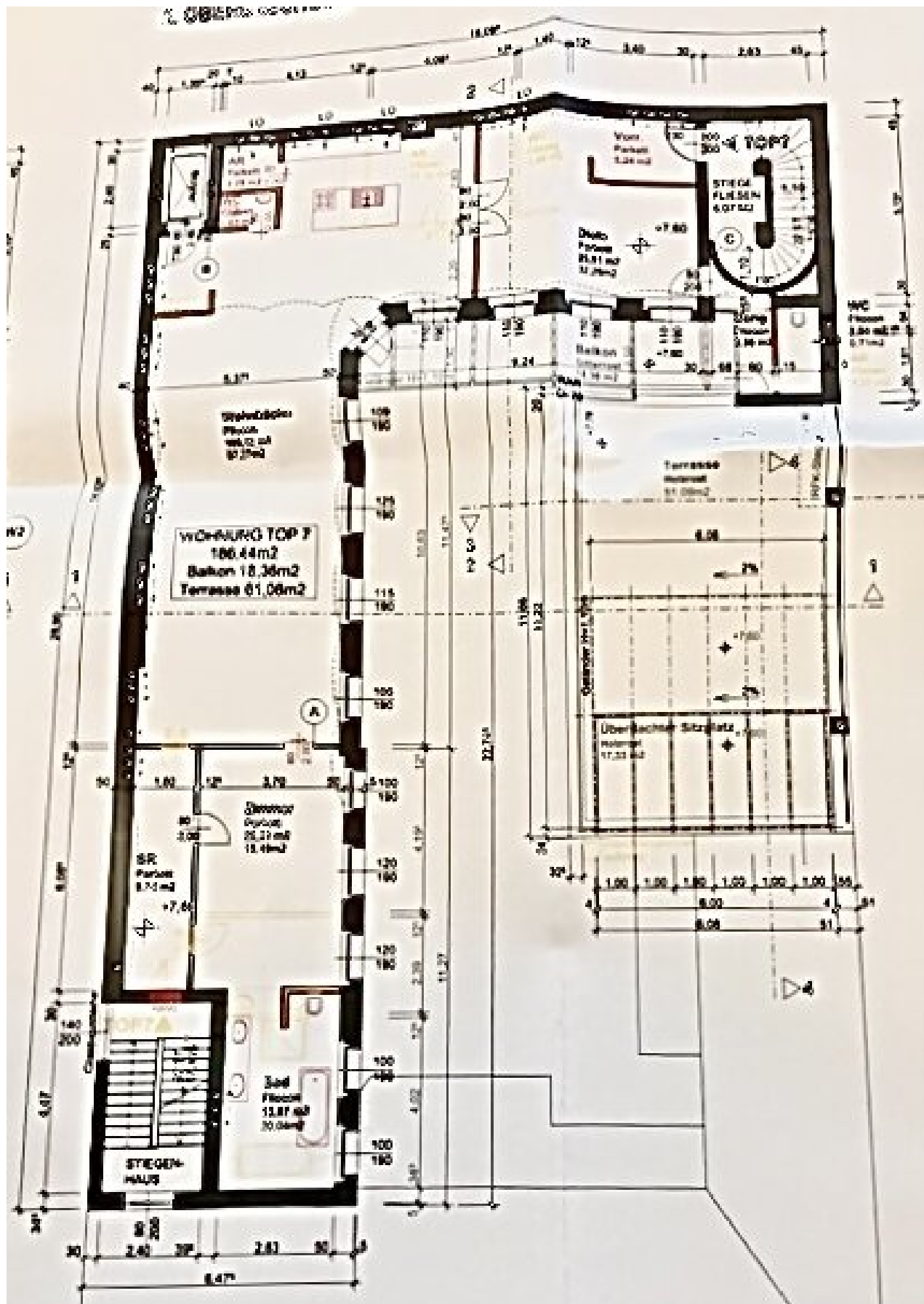












Objektbeschreibung

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 m² 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 m²-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 m2! 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 m2

- Terrassen- Balkonfläche: ca. 79 m2

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.