

Stilvolle Loft-Wohnung mit Westbalkon & Premiumausstattung in historischem Fabriksgebäude



Objektnummer: 1575/675

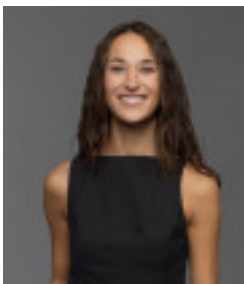
Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	197,79 €
USt.:	20,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzensgasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien

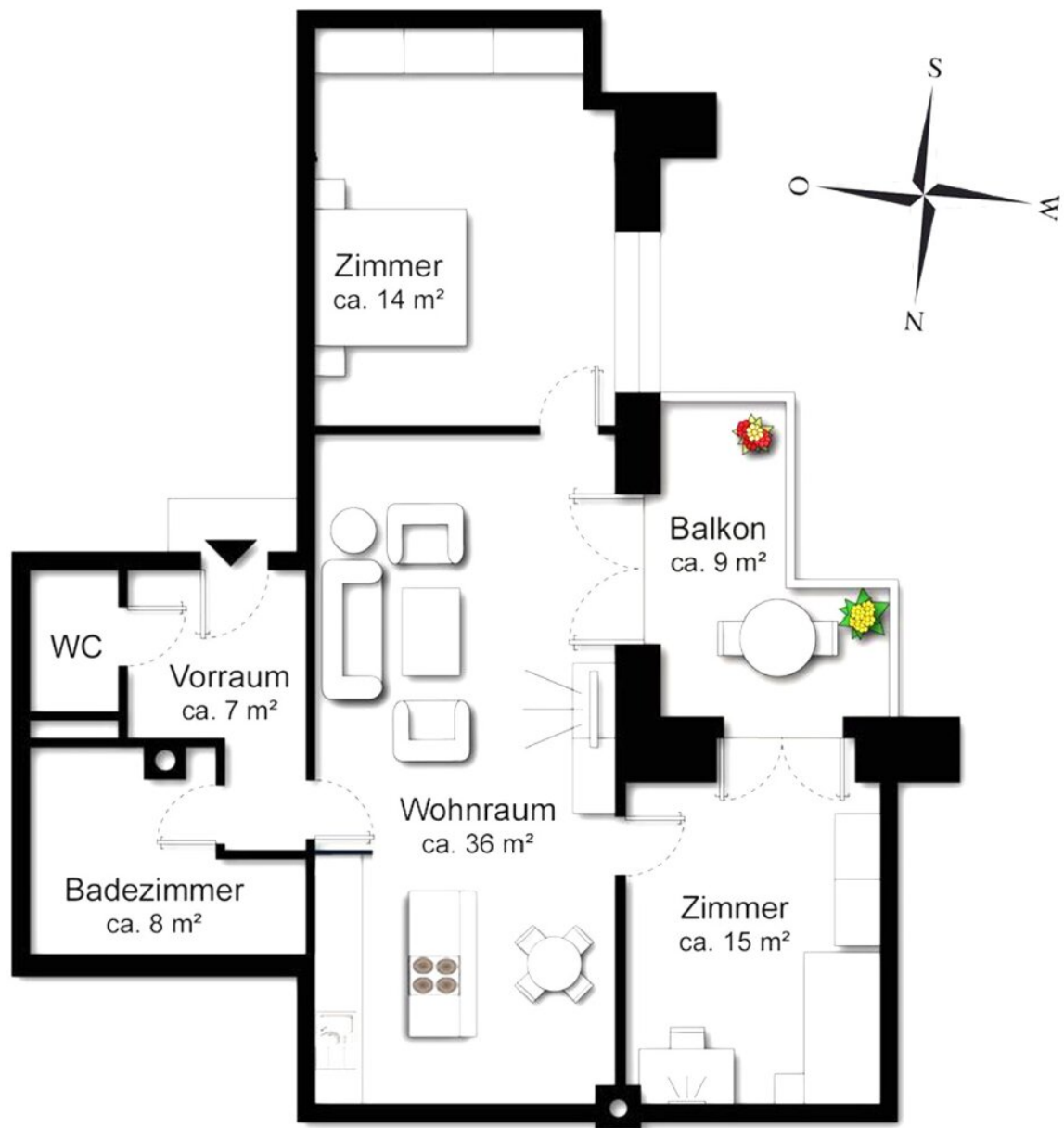
T +43 660 508 36 35











Planskizze: Alle Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **außergewöhnliche Loft-Wohnung** mit **fast 90 m² Wohnfläche** im **dritten Liftstock** eines einzigartigen Wohnprojekts, das **2018** fertiggestellt wurde. Die Adresse blickt auf eine beeindruckende Geschichte zurück: **Ende des 19. Jahrhunderts befand sich hier eine der größten Wäschefabriken der k. u. k. Monarchie.**

Im Zuge der aufwendigen Komplettsanierung des Hauses im Jahr 2018 wurden charakteristische Elemente wie gravierte Ziegelsteine aus der Kaiserzeit und die historisch inspirierte Fassadengestaltung liebevoll erhalten, um den besonderen Charme des Gebäudes zu bewahren.

Auch die Wohnung selbst vereint gekonnt industriellen Charakter mit modernem Wohnkomfort. **Rund 3,7 Meter Raumhöhe, sichtbare Stahlträger und freigelegtes Ziegelmauerwerk** schaffen eine unverwechselbare Loft-Atmosphäre. Dazu kommen **hochwertige Ausstattungsdetails** wie warmer **Parkettboden**, eine **maßgefertigte EWE-Designküche** mit Geräten von **Miele** und **Siemens** sowie ein **luxuriöses Badezimmer** mit **Regendusche, Badewanne**, edlen **Armaturen** von **Villeroy & Boch** und **Dornbracht** sowie handverlesenen marokkanischen Fliesen – ein Ambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Der **ca. 9 m² große**, zum Innenhof ausgerichtete **Balkon** mit **Markise** lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Dank **Westausrichtung** genießen Sie hier herrliche Nachmittags- und Abendsonne. Zur Wohnung gehören zudem ein ca. 4 m² großes Kellerabteil sowie optional ein Stellplatz, der für 25.000 € erworben werden kann.

Aktuell wird die Wohnung als großzügiges 1-Zimmer-Loft genutzt, kann jedoch mit geringem Aufwand in eine 2- oder sogar 3-Zimmer-Wohnung umgestaltet werden.

Ein einzigartiges Zuhause für Menschen mit Sinn für Stil und das Besondere.

Die Lage unweit des Wienflusses verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität. Geschäfte des täglichen Bedarfs – wie **Hofer, BILLA, BIPA und eine Apotheke** – befinden sich ebenso in **bequemer Gehdistanz** wie der lebendige Meidlinger Markt mit seinem vielfältigen kulinarischen Angebot. Die Verkehrsanbindung ist erstklassig: **Die U-Bahn-Linien U4 und U6 (Station Längenfeldgasse)** erreichen Sie in nur **fünf Minuten zu Fuß**, zusätzlich stehen die **Buslinie 12A** sowie der nahegelegene **Bahnhof Meidling** zur Verfügung. Radfahrer profitieren vom Radweg direkt vor der Haustür, und für erholsame Auszeiten liegt der prachtvolle **Schlosspark Schönbrunn** nur wenige Minuten entfernt – ein grünes Refugium zum Spazieren, Sporteln oder Entspannen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap