

## **Einzigartiges LOFT in Hofruhelage mit großzügigem Balkon | Vollmöbliert bei Bedarf**



**Objektnummer: 4844**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,37 m²
<b>Nutzfläche:</b>	97,37 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	116,51 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	538.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,13 €
<b>USt.:</b>	43,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien



































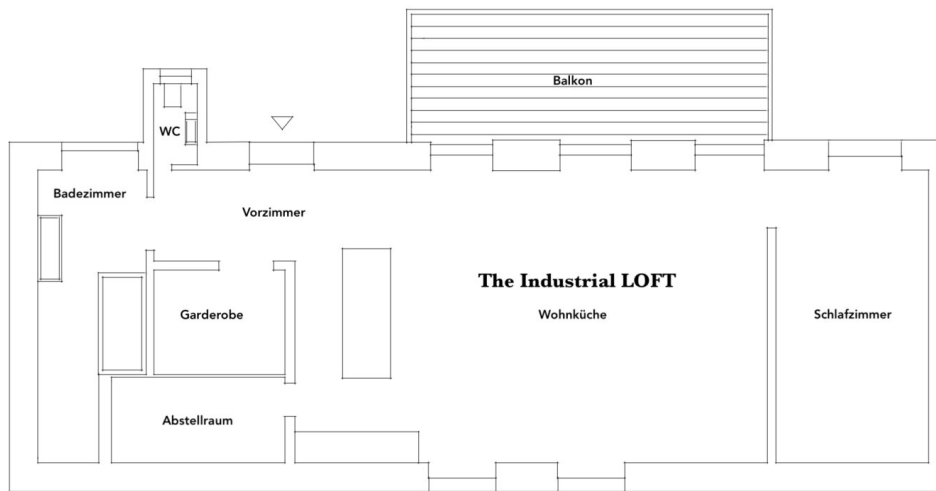






#### Grundriss Skizze

Dient zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.  
Die Darstellung ist nicht maßstabsgetreu.  
Für die Richtigkeit der Skizze wird keine Haftung übernommen.





## Objektbeschreibung

### EXKLUSIVES INDUSTRIAL LOFT mit großzügigem Balkon

Zum Verkauf gelangt diese **einzigartige, rund 97m<sup>2</sup> große Loft-Wohnung mit Balkon** in Wien Favoriten. Dieser Wohnraum mit WOW-Faktor befindet sich in der **2. Etage** eines gepflegten Altbaus - liebevoll eingebettet im Hofhaus einer alten Kofferfabrik. Das großzügige **2 Zimmer** Apartment verfügt über eine **absolute Hofruhelage**. Die Immobilie wurde 2018 aufwendig saniert und verfügt über ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht. Der offene Grundriss und die liebevoll freigelegte Ziegeldecke verleihen dem Objekt ein urbanes und trendiges Ambiente. Die hochwertige Tischlerküche und das stilvolle Badezimmer runden das Gesamtbild stimmig ab.

+++ Das Loft ist derzeit befristet Vermietet. Der Mietvertrag läuft bis **07/2026** +++

In der Knöllgasse gelegen, gelang man durch das straßenseitige Mietshaus in den **Hoftrakt** dieser alten **Kofferfabrik**. Neben Ateliers zeitgenössischer Künstler, zeichnet sich die Stiege 2 durch eine angenehme Nachbarschaft mit eigentümbewohnten Wohnungen aus. Die **doppelseitige Hofruhelage** lässt nicht erahnen, dass die Straßenbahnlinie 1 vor der Türe Station macht und Sie direkt in nur 16 Minuten bis zur Oper bringt. Ein Personenlift ist in der Stiege 1 vorhanden - über einen Skywalk gelangt man in den Hoftrakt. Gegen eine Kostenbeteiligung ist eine Nutzung des Fahrstuhls möglich.

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

[Hier geht's zum 3D-Rundgang!](#)

### ECKDATEN:

- Ausgebautes Loft einer ehemaligen Kofferfabrik
- Hofhaus mit absoluter Ruhelage
- 97,37m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 19,14m<sup>2</sup> Balkon (westseitig)



- Generalsaniert
- Inkl. Tischlerküche und hochwertigen Oberflächen

### **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum
- großzügige, offene Wohnküche mit Zugang zum
- Balkon (ca. 20m<sup>2</sup>)
- 1 Master Bedroom
- 1 Schrankraum vom Vorzimmer aus begehbar
- großes Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschtisch, Dusche & Badewanne
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss von der Küche erschlossen

### **AUSSTATTUNG:**

- Fußbodenheizung via Gasetagenheizung
- wärmegeämmte Isolierglasfenster bzw. Terrassentüren
- hochwertiger Eichen-Parkettboden



- stilvoll verfliesenes Bad mit XXL Badewanne und Walk-In Dusche
- Balkon mit Holzdielen und Taubenabwehrnetz
- Lift vorhanden
- Optional wird die Immobilie, wie abgebildet, vollmöbliert angeboten. Ablöse ca. EUR 30.000,00

#### **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:**

Direkt in der Knöllgasse befindet sich dieses Industrial Loft in toller Lage des 10. Bezirks. Während man für den täglichen Einkauf, Bildung, Gesundheit und Co. im unmittelbaren Umkreis der Knöllgasse alles Nötige findet, ist für Erholung und Entertainment am fußläufig erreichbaren Wienerberg ebenfalls gesorgt. Das Naherholungsgebiet mit großem Ziegelteich und idyllischen Wegen, wartet darauf von Naturliebhabern entdeckt zu werden. Gleichzeitig verspricht der Golfclub Wienerberg mit traumhaften Grüns und gepflegten Fairways Spaß für Golfbegeisterte. Restaurants, Kinos und Sporteinrichtungen runden das Freizeitangebot dieser Immobilie in unmittelbarer Nähe ab. Die Straßenbahn-Station (Linie 1) Trostgasse ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in nur 16 Minuten direkt bis zur Oper.

#### **KONDITIONEN:**

**Kaufpreis:** € 538.000,00

**Betriebskosten:** € 280,96 inkl. USt. pro Monat

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.;

**Beziehbar:** ab 07/2026

#### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises (Befreiung bei Hauptwohnsitzanmeldung)

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer  
unter +43 670 1978445 oder [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) gerne zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**



Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap