

## **Einzigartige 5-Zimmer Loftwohnung mit Terrasse und Werkstatt im 6. Bezirk**



**Objektnummer: 5213**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1850
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	326,91 m²
<b>Nutzfläche:</b>	418,57 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	62,54 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	2.595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien



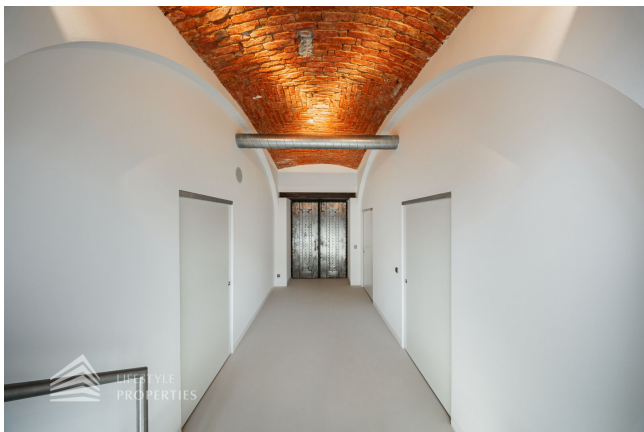
















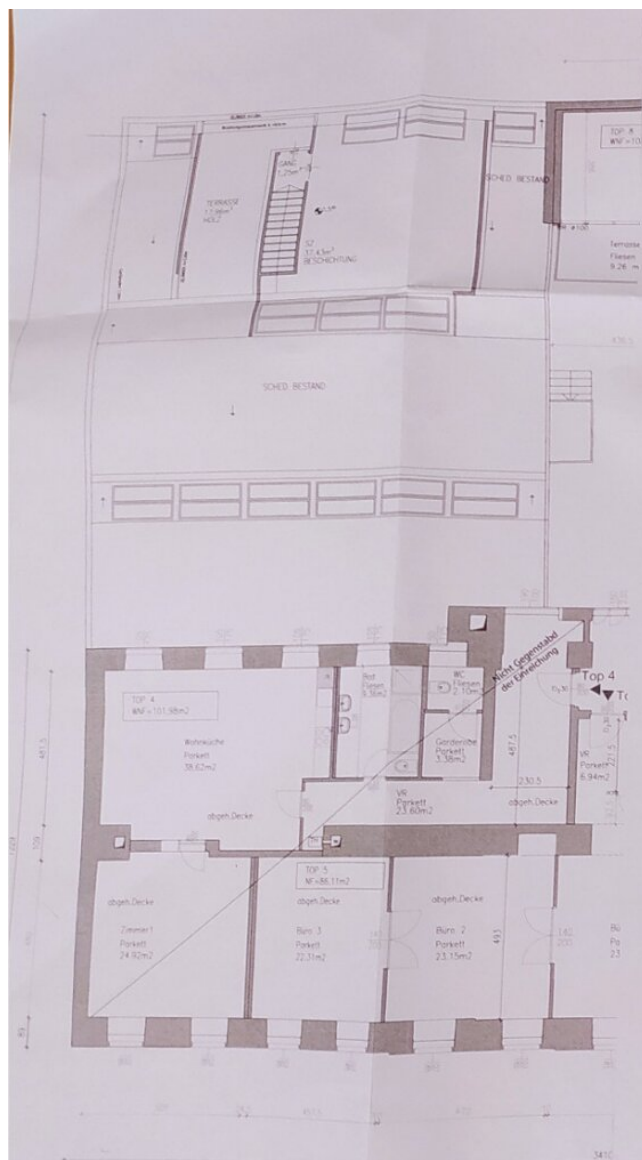




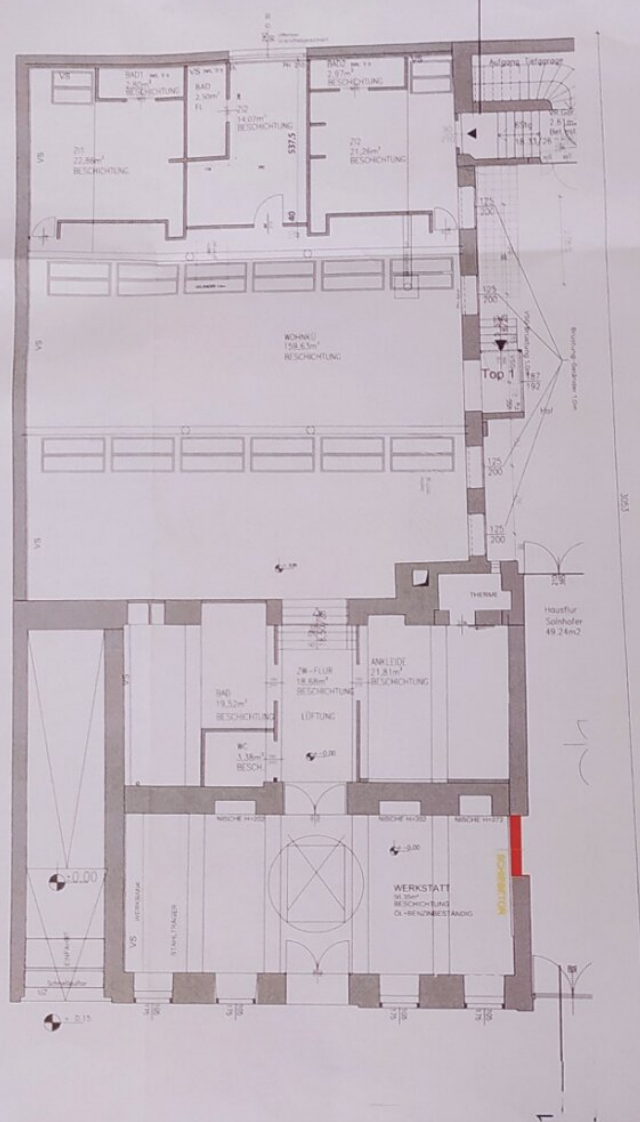








1. STOCK



ERDGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine einzigartige 5-Zimmer Loftwohnung mit Terrasse und Werkstatt.  
Link vom

Video:

<https://www.dropbox.com/scl/fi/8uk5itpsehvyg6fcnncnf/burger.mov?rlkey=eofel8v0ic21n1ct1yr69slf6&st=v7h36xku&dl=0>

Das Objekt besteht aus einen Wohnraum mit offener Küche, vier Schlafzimmer, einen Schrankraum, vier Badezimmer, vier Toiletten, eine Werkstatt, einen Weinkeller, zwei Stellplätze in der Tiefgarage,

einer Terrasse, einen Technikraum sowie einen Einlagerungsraum.

Die Immobilie betritt man über ein paar Stufen und befindet sich direkt im Vorzimmer, dieses genug Platz für eine Garderobe bietet.

Vom Vorraum gelangt man in den ca. 160 m<sup>2</sup> beeindruckenden Wohnraum mit der offenen Küche, dieser durch die großen Fensterfronten mit viel Licht durchflutet wird.

Die weiße Hochglanz Küche ist komplett mit Geräten von Miele ausgestattet und bietet viel Stauraum durch die exklusiven Hochschränke und der eleganten Kücheninsel.

Des Weiteren verfügt dieser Wohnraum über großzügige, weiße Einbauschränke und bietet genug Platz für einen großen Esstisch sowie einer Couchlandschaft, diese zum Verweilen einlädt.

Die Eisenträger und Eisenstützen sowie der Boden aus fugenlos gegossenem Kunststoff verleiht diesen Raum einen besonderen Flair.

Über eine Treppe erreicht man das Obergeschoss, wo sich das größte Schlafzimmer mit einer Fläche von 37 m<sup>2</sup> befindet und durch die Glasfront mit viel Tageslicht durchflutet wird.

Geradeaus von der Treppe betritt man die ca. 18 m<sup>2</sup> große Terrasse, diese an lauen Abenden



zum Verweilen oder zum Sonnentanken einlädt. Die Terrasse ist mit edlen Holzdielen ausgelegt sowie verkleidet und verfügt über einen Wasseranschluss.

Auf der linken Seite vom Wohnraum erreicht man durch einen Gang linkerseits den ca. 22 m<sup>2</sup> großzügigen Schrankraum und rechterhand das exklusive ca. 19 m<sup>2</sup> große Badezimmer, dieses mit einer Badewanne, einen Doppelwaschbecken und zwei Duschen ausgestattet ist. Nebenan befindet sich die separate Toilette.

Am Ende des Ganges gelangt man durch eine beeindruckende Doppelflügeltüre aus Eisen in die ca. 56 m<sup>2</sup> große Werkstatt, diese sich auch als Galerie eignet und zusätzlich über ein elektrisches Rolltor verfügt.

Weiters vom Wohnraum gelangt man durch eine breite Treppe in den Kellerbereich, zu einen Abstellraum und den großzügigen Weinkeller.

Weiters kann man auch direkt die Tiefgarage erreichen, wo sich die beiden Stellplätze befinden.

Im Gebäude befindet sich noch ein ca. 18 m<sup>2</sup> großer Einlagerungsraum, dieser ebenso zu dieser Immobilie gehört.

Es besteht die Möglichkeit eine Klimaanlage anzuschließen, sämtliche Leitungen sind hierfür vorgesehen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit des Anschlusses eines Kamins oder Kachelofens.

Die Infrastruktur bei diesem Objekt ist hervorragend. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbare Nähe sowie Apotheke, diverse Restaurants und Cafés. Die Mariahilferstraße befindet sich wenige Minuten vom Objekt entfernt. Folgende öffentliche Verkehrsmittel sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen: U3, und U6, Westbahnhof ebenso die Autobuslinien 10A, 13A, 48A, 57A, 59A sowie den Straßenbahnlinien 5, 6, 9, 18, 52, 60.

Überzeugen sie sich selbst von diesem überaus einzigartigen Objekt.

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

Hr. Christian Kiedl

national - Tel: 0664 336 0836

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap