Attraktiv und einzigartig! Provisionsfreies Eigentum in toller Lage



Objektnummer: 1939/163402

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,51 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	20,07 m²
Keller:	4,36 m²
Heizwärmebedarf:	C 48,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	765.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.288,99 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.




IMMO
CONTRACT

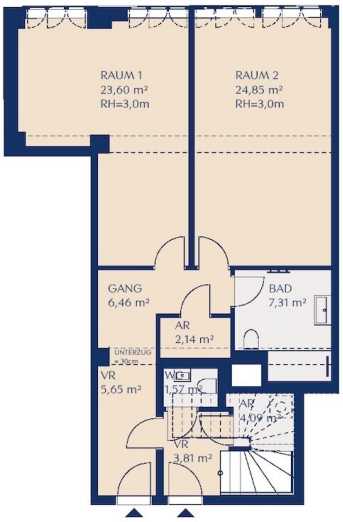

INTERSPORT
WINNINGER
BIPA
BILLA PLUS
FRICK
H&M
TEDi
HUMANIC
MediaMarkt

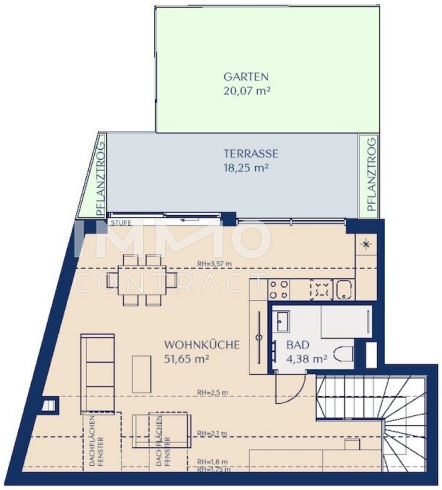

IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT

LAGE TOP 08 + 09 | HAUS C









Objektbeschreibung

Wenn aus Kleinem Großes entsteht

In den Mauern der historischen Modellbahnfabrik „Kleinbahn“ zwischen Rosenhügel und Liesingbach entsteht ein Ort, der Vergangenheit und Zukunft vereint – mit Raum für Ideen, Visionen und Lebensqualität. Das Projekt Loft.Rosenhügel steht für den Wandel: vom Produktionsstandort zur kreativen Kraftquelle. Hier verschmelzen Geschichte und Gestaltungsspielraum zu einem einzigartigen Lebens- und Arbeitsumfeld.

Kreativer Freiraum trifft hier auf architektonischen Weitblick: Ob Atelier, Büro oder urbanes Zuhause – die großzügigen Flächen mit über 3 Meter Raumhöhe und weiten Fensterfronten laden Sonne, Luft und Inspiration ein. Die historische Gebäudestruktur bildet das Fundament, moderne Gestaltung bringt zeitgemäßen Komfort.

Wohnen, Arbeiten, Entwickeln – alles unter einem Dach

- Hochwertige Eigentumswohnungen: lichtdurchflutet, stilvoll und mit Geschichte auf einer Ebene
- Dachgeschoss-Maisonettwohnungen – für Menschen, die höher denken und wohnen wollen
- Büros und Gewerbeflächen mit Charakter – ideal für kreative Studios, Agenturen und freiberufliche Tätigkeiten

Ein Ort für Menschen mit Ideen. Loft.Rosenhügel ist etwas Besonderes! Es ist ein Ort für Macher:innen, Kreative, Visionär:innen und alle, die das Spezielle suchen. Hier wird nicht nur Raum geschaffen – hier entsteht eine Community, die Altem neues Leben einhaucht.

Das Projekt im Überblick:

- 10 exklusive Einheiten, davon 8 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen/Büros
- 1 – 4 Zimmer

- Raumhöhen von rund 3 Meter
- größere Einheiten verfügen über Freiflächen in Form von Gärten und Terrassen
- Tiefgaragenplätze (E-Ladestationen)
- 100 % Übereinstimmung mit der EU-Taxonomie Verordnung
- Geplante Fertigstellung: Spätsommer 2027

Ausstattungshighlights:

- Heizung und Warmwasserbereitung über eine zentrale Sole-/ Wasser-Wärmepumpenanlage (Tiefenbohrungen)
- Fußbodenheizung und -temperierung
- Photovoltaikanlage für die Stromversorgung der Wärmepumpen und der Allgemeinbereiche
- 3-fach verglaste Fenster
- Großformatige Fliesen (Feinsteinzeug)
- Parkettböden
- Hochwertige Sanitärgegenstände und Armaturen
- Videogegensprechanlage

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap