

## **EINZIGARTIGES LOFT - ideal angelegtes Atelier**



**Objektnummer: 3443**

**Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Nutzfläche:</b>	212,43 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	30,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	100,37 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	13,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,10
<b>Kaufpreis:</b>	940.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	556,59 €
<b>USt.:</b>	55,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Schwaiger**

APS Immobilien GmbH  
Naglergasse 9/17  
1010 Wien



**LETZTE CHANCE AUF GEBÜHRENBEFREIUNG**  
 Nur noch bis zum 30.06.2026 sparen Sie sich beim  
 Immobilienkauf die Grundbucheintragungsgebühr!



**ovi** Österreichischer Verband der Immobilienmakler  
 Mitglied der Immobilienmaklerkammer Österreich

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

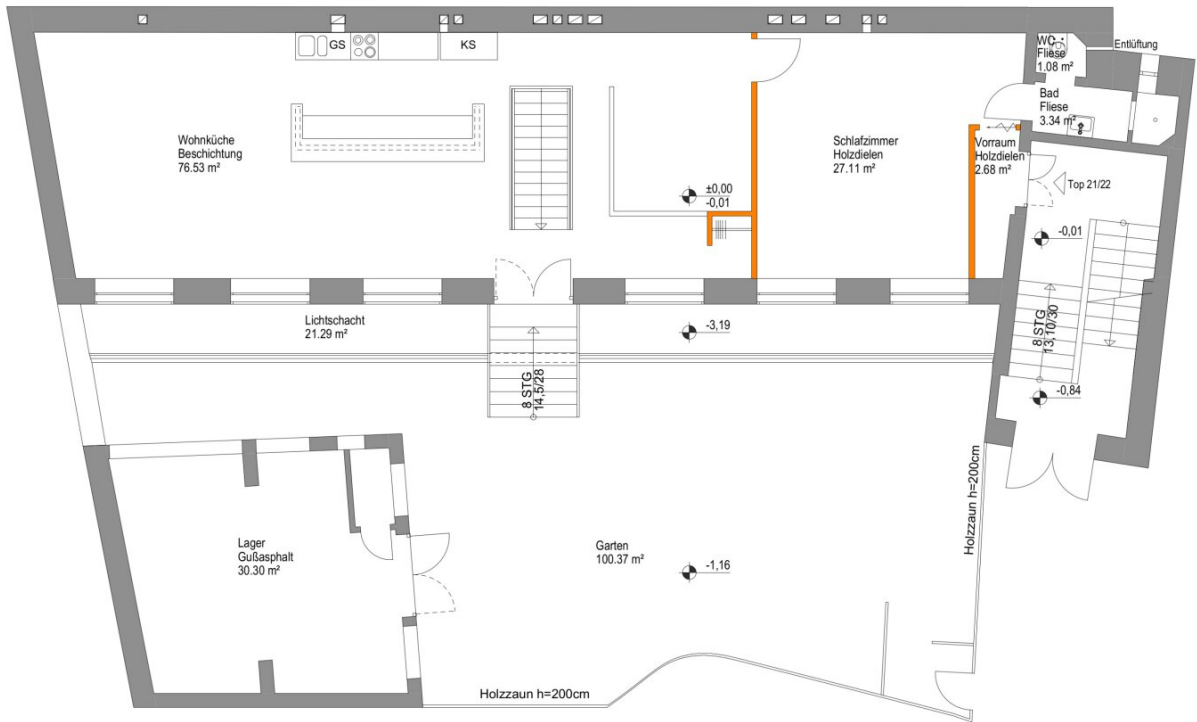
**45**  
 JAHREN



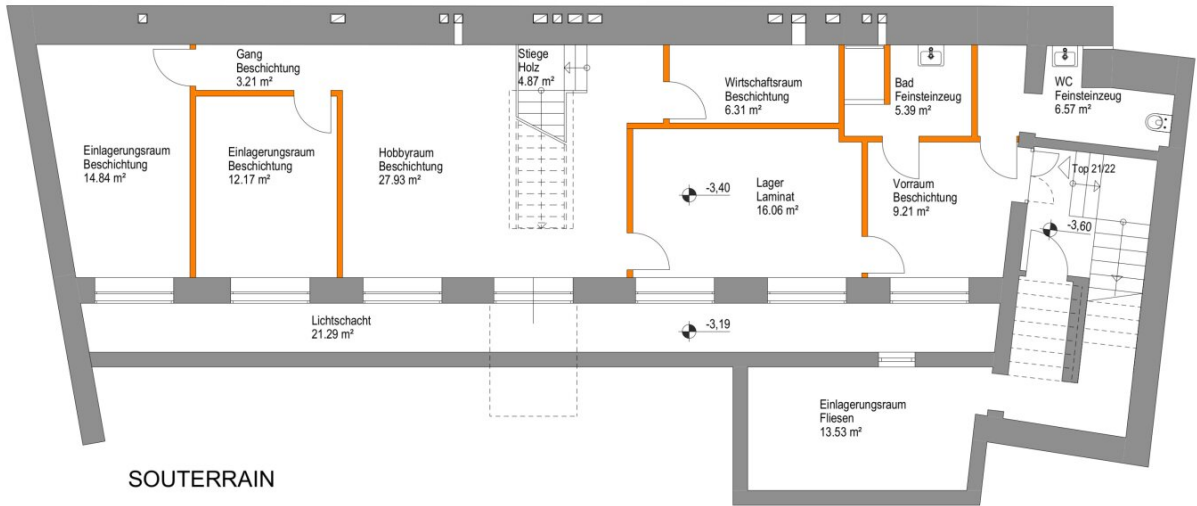








ERDGESCHOSS



SOUTERRAIN

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Loft, eine ehemalige Niederlassung der Firma Kodak. Beim Ausbau des Lofts wurde darauf geachtet den Industriestil beizubehalten und so für einen außergewöhnlichen Charme zu sorgen. Es liegt im Hof eines schönen Jugendstilaltbaus, welcher 1913 errichtet wurde, in absoluter Ruhelage. Die Wohnung erstreckt sich, auf zwei Etagen (Erdgeschoss und Souterrain), über ca. 212 m<sup>2</sup> und ist über drei separate Eingänge begehbar. Benutzt man den Haupteingang über den Hof, gelangt man auf direktem Weg ins großzügige Wohnzimmer mit offener Küche. Über den gesamten Raum erstrecken sich große Fenster, welche für ein außergewöhnlich helles Ambiente sorgen. Ein Schlafzimmer befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss des Lofts. Es verfügt über ein Badezimmer mit Dusche, einen eigenen Eingang vom Stiegenhaus und Anschlüsse für eine Küche. Im Erdgeschoss wird über Radiatoren geheizt.

Das Souterrain ist aufgrund der großen Fenster und des breiten Lichthofs sehr hell und bietet im Sommer einen kühlen Rückzugsort. Es verfügt über drei separate Zimmer, einen Hauswirtschaftsraum, ein Bad und ein WC, welche über Fußbodenheizung gewärmt werden. Zu diesem Bereich der Wohnung gibt es ebenfalls einen separaten Zugang, sodass auch dieser unabhängig genutzt werden kann.

Zusätzlich gibt es noch einen etwa 100 m<sup>2</sup> großen sonnigen Innenhof, ein 30 m<sup>2</sup> großes Lager und einen 13 m<sup>2</sup> großen Keller.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort selbst von der Einzigartigkeit und Vielseitigkeit dieses Unikats. Sehen Sie sich gerne vorab den [360° Rundgang](#) an.

**Unser Service** endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sowohl Sie als Käufer als auch die Immobilie selbst verdienen eine professionelle Abwicklung. Im Sinne dessen empfehlen wir die Beauftragung von **Mag. Severin Plattner** als Ihren Vertragserrichter, der – wie wir – auf höchstem Qualitätsniveau arbeitet und transparente sowie marktgerechte Konditionen gewährleistet.

***If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!***

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG ). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf

dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kauf-/ Mietvereinbarung zustande kommt ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap