

**Einzigartiges Erstbezugs-Loft im ehemaligen Dorotheum
mit Galerie und beeindruckender Raumhöhe – ein
Wohngefühl der besonderen Art**



Objektnummer: 6460/320

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1931
Zustand:	Projektiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	113,99 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	579.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Agnieszka Deren

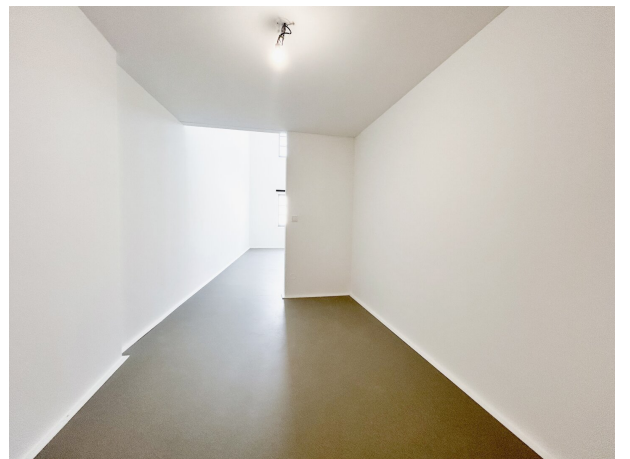
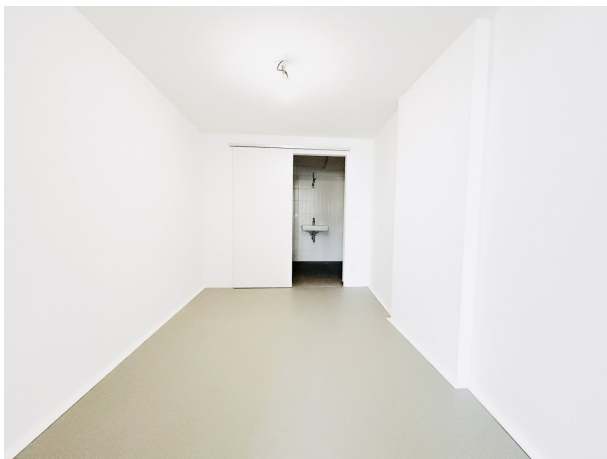
Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

T +43 660 123 111 6

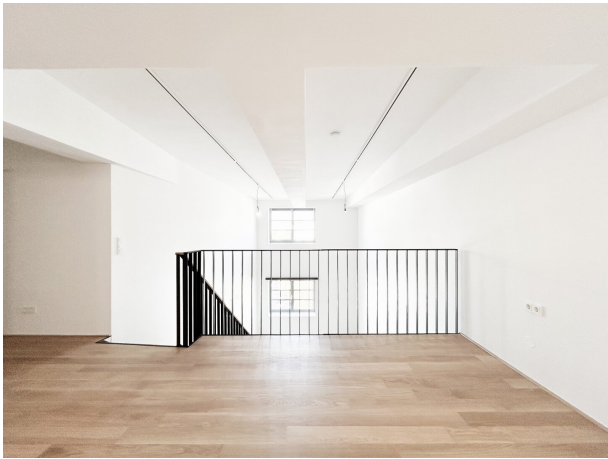
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

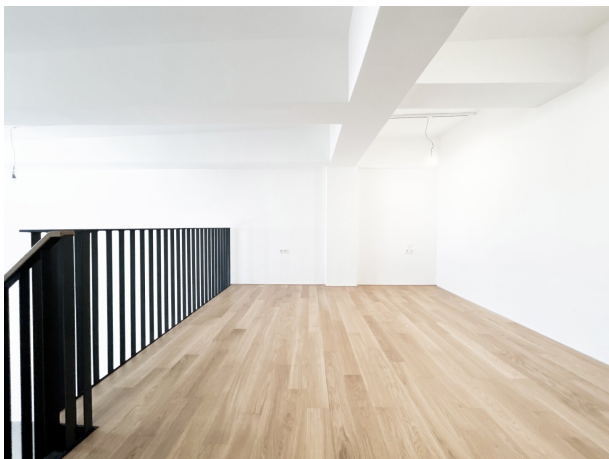




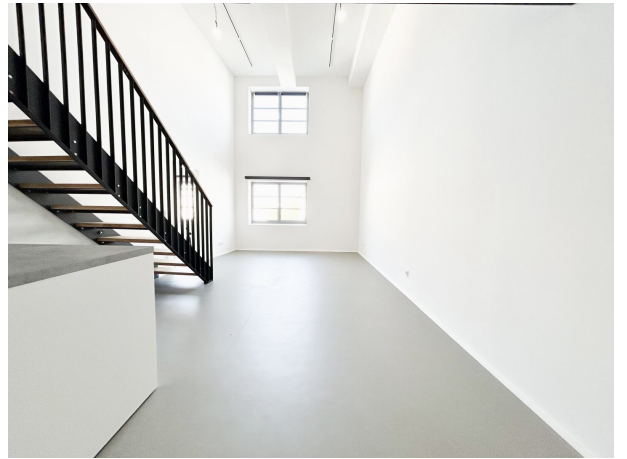
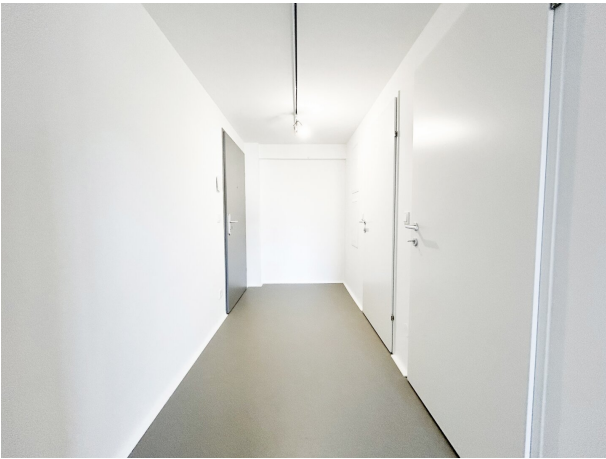




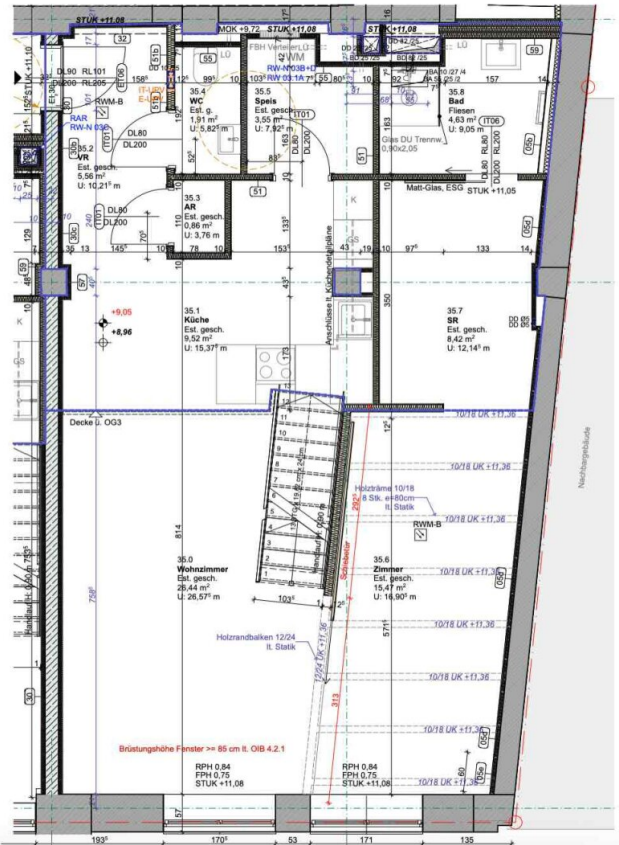
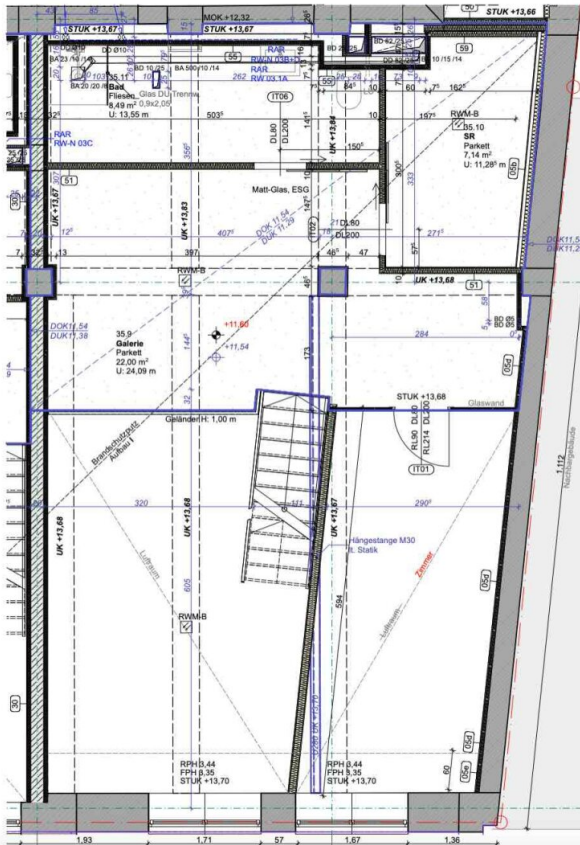












Objektbeschreibung

Stylvolle Erstbezugs-Loftwohnung mit ca. 4,90 m Raumhöhe, Galerie und lichtdurchfluteten Räumen in einem revitalisierten Gebäude, direkt gegenüber dem Floridsdorfer Markt gelegen.

Diese besondere Wohnung mit drei Zimmern, davon eines als Galerie, vereint eindrucksvoll architektonische Geschichte mit modernem Wohnkomfort. Das Gebäude, ursprünglich nach den Plänen der Architekten Eugen Kastner und Fritz Waage errichtet und einst als Dorotheum genutzt, wurde im Zuge einer umfassenden Sanierung mit viel Gespür für Details in ein stilvolles Wohnhaus transformiert.

Die exklusive Erstbezugswohnung beeindruckt durch ihre außergewöhnliche Loft-Architektur mit einer Raumhöhe von ca. 4,90 Metern – ein seltenes Merkmal, das ein unvergleichlich großzügiges und offenes Wohngefühl schafft. Die lichtdurchfluteten Räume entfalten durch die hohen Decken und die elegante Galerie eine besondere Atmosphäre, die sowohl modern als auch inspirierend wirkt.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei Zimmer inklusive Galerie, die vielseitig nutzbar sind und sich ideal für stilvolles Wohnen, Homeoffice oder individuelle sowie kreative Nutzungsmöglichkeiten eignen. Die integrierte Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und unterstreicht den offenen Charakter der Wohnung.

Zusätzlichen Komfort bieten ein praktischer Lagerraum außerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil. Im Haus stehen darüber hinaus ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die Lage direkt gegenüber dem Floridsdorfer Markt . Hier verbinden sich authentisches Wiener Marktflair, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur zu einer Wohnlage mit hoher Lebensqualität und optimaler Anbindung.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die das Besondere suchen: eine außergewöhnliche Raumhöhe, stilvolle Loft-Architektur und ein Wohngefühl, das sich deutlich von klassischen Grundrissen abhebt.

AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN

- Raumhöhe von bis ca. 4,90 m
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Fußbodenheizung

- Dielen-Parkett im Galerie-Bereich
- 3 Zimmer davon eine Galerie
- Innenliegende Stoffrollos an den Fenstern
- Einbauküche integriert in den Wohnbereich
- Praktischer Lagerraum außerhalb der Wohnung
- Eigenes Kellerabteil
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus
- Historisches Gebäude (ehemaliges Dorotheum) nach Plänen von Eugen Kastner und Fritz Waage
- Direkte Lage beim Floridsdorfer Markt mit ausgezeichneter Nahversorgung und Infrastruktur

RAUMAUFTeilUNG

OG 3 - Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem separaten WC sowie einem Abstellraum. Der Wohnbereich ist als offene Wohnküche (Wohnzimmer mit integrierter Küche) gestaltet. Die Speisekammer ist ein eigener, separater Raum. Zusätzlich stehen ein Zimmer, Schrankraum sowie ein Badezimmer zur Verfügung.

OG 4 - Das Obergeschoss überzeugt mit einer offenen Galerie, einem Abstellzimmer/Schrankraum sowie einem Badezimmer mit Dusche.

LAGE

Die Lage überzeugt durch die gelungene Kombination aus ausgezeichneter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zum Floridsdorfer Markt. Die Wohnung befindet sich im 21. Bezirk Floridsdorf und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Die U-Bahnlinie U6 sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.

In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie vielfältige Gastronomieangebote rund um den Floridsdorfer Markt. Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind ebenfalls bequem erreichbar.

KONDITIONEN

Kaufpreis: € 579.000,-

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

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Agnieszka Deren unter [+43 660 123 1116](tel:+436601231116) oder unter ad@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap