Luxus Loft der Superlative im exklusiven Servitenviertel



Objektnummer: 1682

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1918
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	496,85 m²
Zimmer:	9
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,98 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	8.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Evgeny Pilnikov

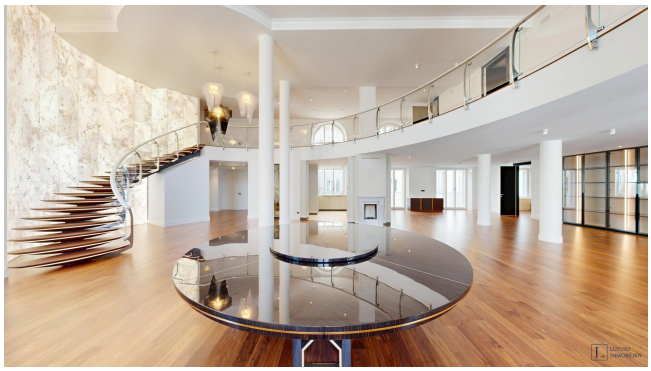
Luxury Immobilien GmbH
Krugerstrasse 3 / 11
1010 Wien

T +43 664 338



Gerne stehe ic zur Verfügung.























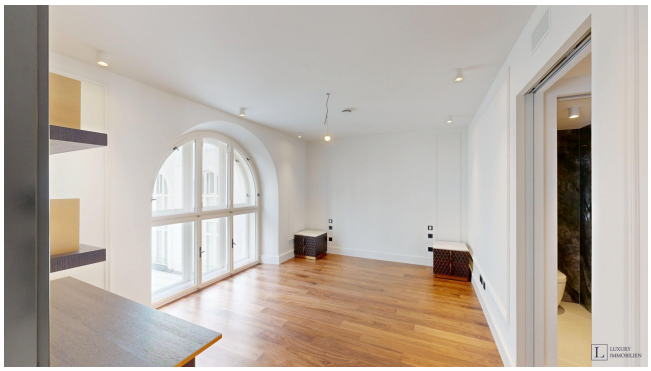






























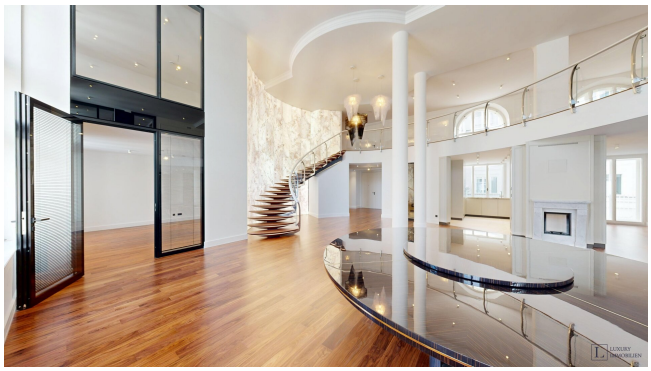
















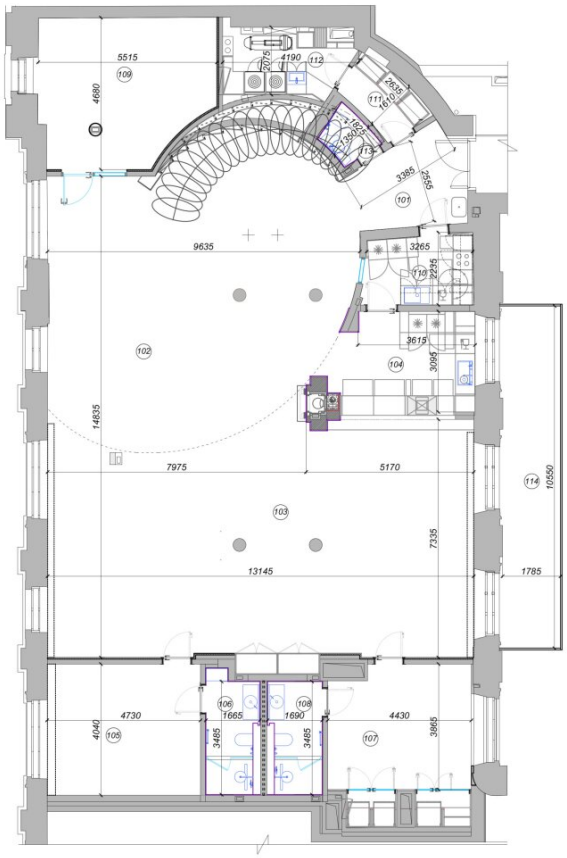






1 stock

Maßbezeichnung 1:100

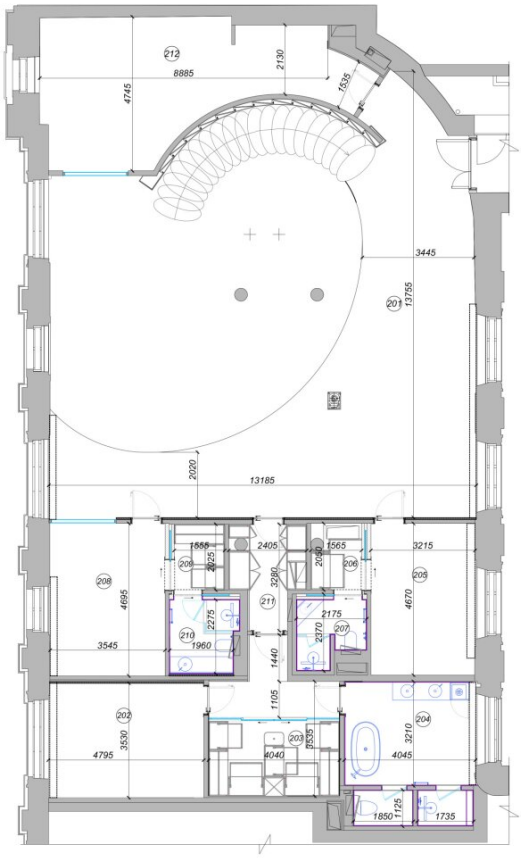


Raumliste. 1 Stock		
№	Name	Flaeche, m^2
101	Eingangshalle	9,36
102	Esszimmer	88,44
103	Wohnzimmer	84,0
104	Kuehe	13,38
105	Schlafzimmer - 1	19,03
106	Badezimmer - 1	5,98
107	Schlafzimmer - 2	19,89
108	Badezimmer - 2	5,98
109	Arbeitszimmer - 1	23,48
110	Technische kuehe	7,1
111	Eingangsgarderobe	4,17
112	Waschraum	10,44
113	Wasserklosett	2,12
114	Balkon	20,04
	Gesamtsflaeche:	313.41

LUXURY IMMOBILIEN

2 stock

Maßbezeichnung 1:100



Raumliste. 2 Stock		
№	Name	Flaeche, m^2
201	Galerie der Haale	68,69
202	Hauptschlafzimmer	17,1
203	Hauptgarderobe	16,79
204	Hauptbadezimmer	16,51
205	Schlafzimmer - 3	15,02
206	Garderobe - 3	2,57
207	Badezimmer - 3	4,15
208	Schlafzimmer - 4	16,88
209	Garderobe - 4	3,63
210	Badezimmer - 4	5,12
211	Hauptshalle	3,86
212	Arbeitszimmer - 2	33,16
	Gesamtsflaeche:	203.48

LUXURY IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche, lichtdurchflutete Loft erstreckt sich über zwei Etagen eines klassischen Wiener Altbaus im charmanten Servitenviertel – dem französischen Viertel des 9. Bezirks – direkt an der Grenze zur Innenstadt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 497 m² bietet das Loft vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich ein imposanter Wohnbereich (ca. 84 m²) und ein weitläufiges Esszimmer (ca. 88 m²), die zusammen das Herzstück der Wohnung bilden. Raumhohe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine elegante Atmosphäre – ideal für gesellige Abende, stilvolle Empfänge oder entspannte Stunden im Kreis der Familie. Direkt angrenzend liegen die Hauptküche sowie eine separate technische Küche.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich zwei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer, ein Arbeitszimmer (ca. 23 m²), ein Hauswirtschaftsraum sowie ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe.

Über eine Galerie gelangt man in das Obergeschoss, das durch einen exklusive Schlafsuite beeindruckt: ein Schlafzimmer mit großzügiger Ankleide und luxuriösem Badezimmer bietet höchsten Wohnkomfort. Zwei weitere Schlafzimmer – jeweils mit eigenem Bad und Ankleideraum – ein zusätzliches Arbeitszimmer (ca. 33 m²) sowie eine repräsentative Hallen-Galerie (ca. 68 m²) runden diese Ebene perfekt ab.

Ausstattung:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit doppelter Raumhöhe
- 5 Schlafzimmer (inkl. Master-Suite)
- 5 Badezimmer + Gäste-WCs
- 2 Arbeitszimmer
- 2 begehbare Garderoben
- Hauptküche + separate technische Küche
- Hauswirtschaftsraum und Abstellräume
- Raumhohe Fenster über zwei Etagen
- Repräsentative Hallen-Galerie

- 1 Garage inkl.
- 1 Keller inkl.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

****Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.***

*****Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlenn in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.***

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap