

Wo Ziegel Geschichte erzählt: Loftwohnung mit Charakter im Gasometer



Wohnküche mit Bar

Objektnummer: 1976/59

Eine Immobilie von von Merveldt Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,20 m ²
Nutzfläche:	65,20 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	115,70 €
USt.:	14,62 €
Provisionsangabe:	

11.844,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

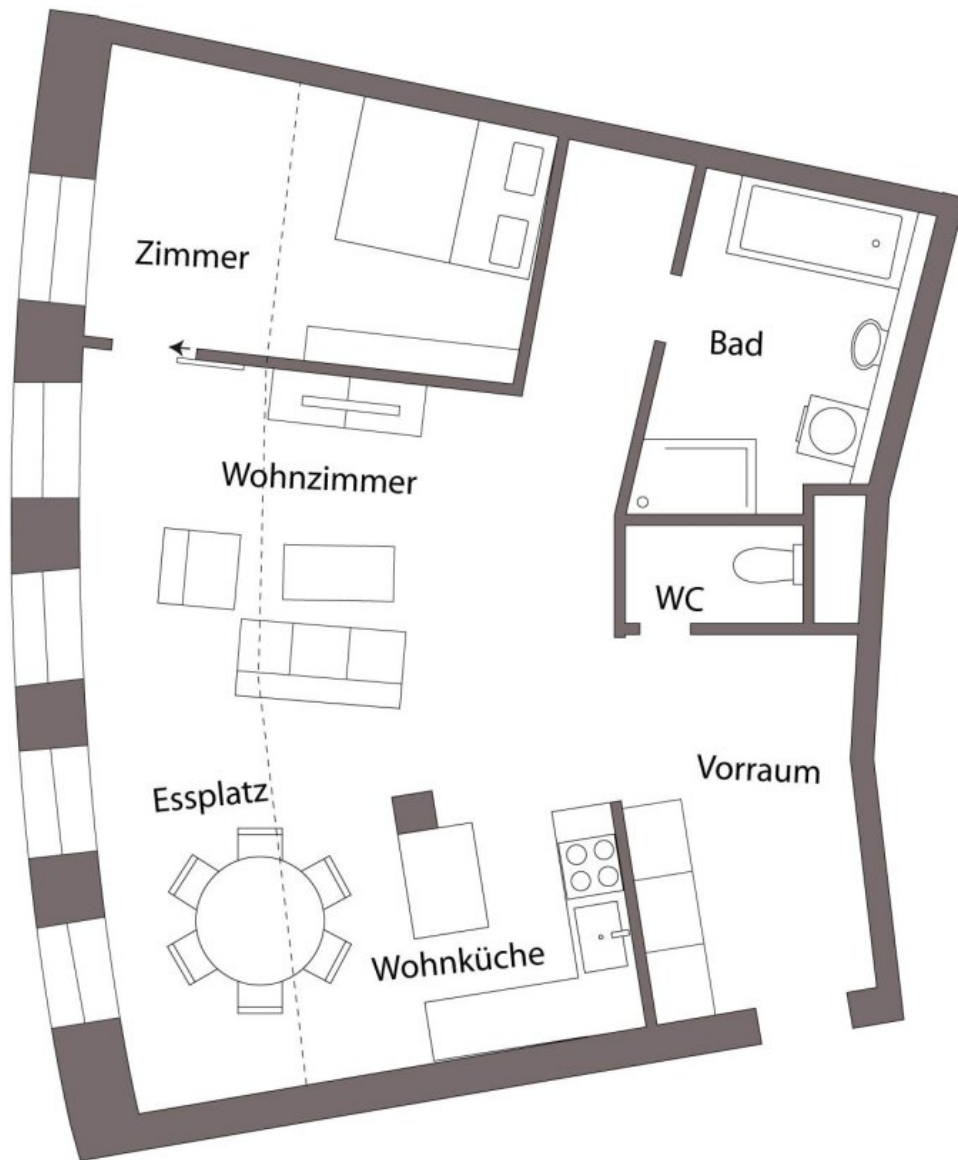


Ursula von Merveldt

von Merveldt Immobilien e.U.
Guglgasse 12
1110 Wien







Objektbeschreibung

Morgens mit der Sonne aufstehen und den Tag beginnen!

Diese loftartige Wohnung aus dem **Baujahr 1998** liegt auf der **Ostseite des Gasometers** – dort, wo historische Industriearchitektur auf urbanes Leben trifft und ein ganz eigenes Zuhause entstehen lässt. Die Wohnung liegt am Rand vom 3. Bezirk, gerade um eine Hausnummer im 11. Bezirk und ist dennoch gefühlt wie im beliebten dritten Bezirk mit all seinen Annehmlichkeiten und **direkten U3 Anschluss**.

Schon beim Eintreten spüren Sie die großzügige Raumwirkung. Eine kluge Grundrissadaptierung der Voreigentümer schenkt dem Herzstück der Wohnung, dem **Wohnzimmer mit offener Wohnküche**, seine volle Größe und lässt Licht und Luft ungehindert fließen. Mit wenig Aufwand lässt sich hier auch eine 3 Zimmer Wohnung realisieren.

Der **Schlafbereich** wurde bewusst kompakt gehalten und lässt sich durch eine Schiebetür vom Wohnraum trennen, für ruhige Nächte und klare Grenzen zwischen Rückzug und Alltag. Direkt davor, vor dem Badezimmer, ist ein kleiner, geschützter **Homeoffice-Bereich** entstanden: ideal für konzentriertes Arbeiten, ganz ohne von den Wohnräumen gestört zu werden.

Die voll ausgestattete **Wohnküche** verwöhnt nicht nur mit allen elektrischen Geräten, sondern auch mit einer kleinen Bar samt Arbeitsfläche, der perfekte Ort, an dem Ihre Gäste bereits den ersten Aperitif genießen, während in der Küche die letzten Handgriffe erledigt werden. Daneben lädt ein **großzügiger Essbereich** zu geselligen Abenden und unvergesslichen Einladungen ein.

Ein besonderer Blickfang: die außergewöhnliche Helligkeit der Wohnung, besonders in den frühen Morgenstunden, wo die Sonne Sie kitzelt. Fünf markante Rundbogenfenster öffnen den Blick auf warmes, historisches Ziegelmauerwerk und schaffen eine Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die tiefen Fensterbänke laden geradezu dazu ein, sich mit einem Buch oder einem Glas Wein niederzulassen und den **Ausblick Richtung Prater** zu genießen.

Das **Wannenbad** bietet Platz für Waschmaschine und Handtuchschrank, das **WC** liegt separat. Der **großzügige Eingangsbereich** empfängt Sie mit einem geräumigen Garderobenschrank mit Schiebetüren, durchdacht bis ins Detail.

Die **Lage** ist ein Versprechen für sich: Im Gasometer selbst finden Sie nahezu alles, was den Alltag leichter macht, von der Sonntagssemmel bis zum Konzertbesuch, alles nur wenige Schritte entfernt. Die **U3** liegt direkt am Gasometer-Eingang und bringt Sie quer durch Wien mit zahlreichen Weiterverbindungen. Auch fürs Auto ist gesorgt: In den umliegenden **Apcoa-Garagen** ist derzeit noch ein Dauerparkplatz um ca. € 99,- buchbar.

Für Ihre Erholung im Grünen führt Sie ein Steg fußläufig direkt in den **beliebten Prater**. Mit dem Fahrrad erreichen Sie in nur 8 Minuten die **Donau**, wo Sie die Seele baumeln lassen und an heißen Tagen eine erfrischende Abkühlung genießen können.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap