

Einzigartiges Designer-Atelier in Hofruhelage mit großzügigem Balkon | Bestandsfrei



≡ neutor real

Objektnummer: 5128

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,37 m ²
Nutzfläche:	97,37 m ²
Gesamtfläche:	116,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	217,13 €
USt.:	43,43 €
Provisionsangabe:	

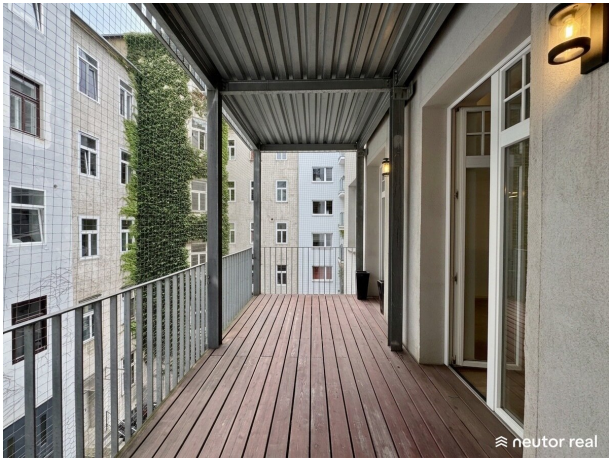
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

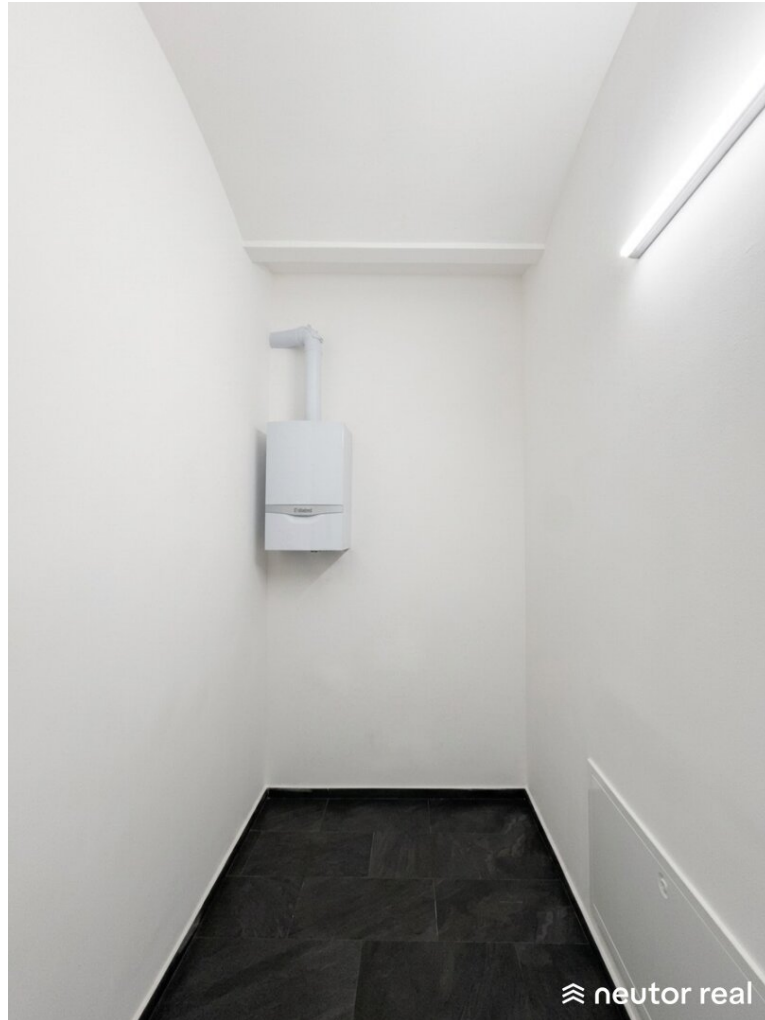


DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG













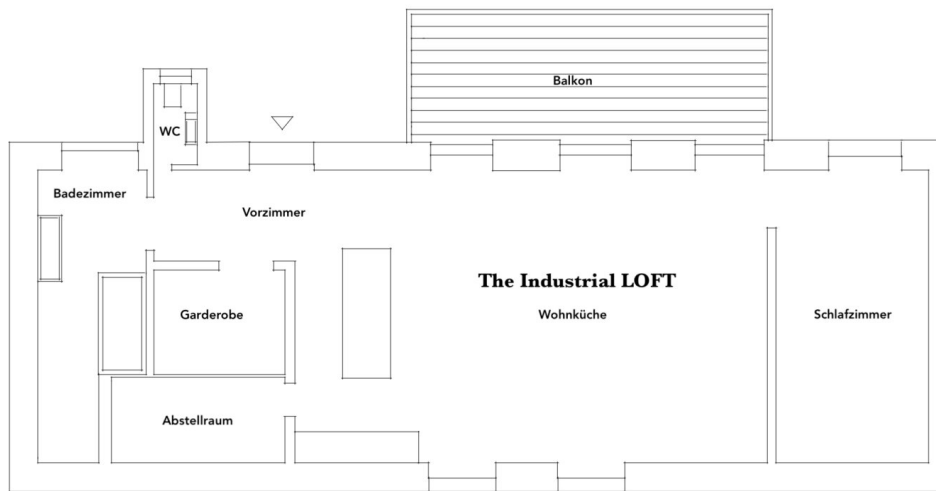


Grundriss Skizze

Dient zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.

Die Darstellung ist nicht maßstabsgetreu.

Für die Richtigkeit der Skizze wird keine Haftung übernommen.



Objektbeschreibung

EXKLUSIVES INDUSTRIAL LOFT mit großzügigem Balkon

Zum Verkauf gelangt diese **einzigartige, rund 97m² großes Loft-Atelier mit Balkon** in Wien Favoriten. Dieser Immobilientraum mit WOW-Faktor befindet sich in der **2. Etage** eines gepflegten Altbaus - liebevoll eingebettet im Hofhaus einer alten Kofferfabrik. Das großzügige **2 Zimmer** Atelier verfügt über eine **absolute Hofruhelage**. Die Immobilie wurde 2018 aufwendig saniert und verfügt über ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht. Der offene Grundriss und die liebevoll freigelegte Ziegeldecke verleihen dem Objekt ein urbanes und trendiges Ambiente. Die hochwertige Tischlerküche und das stilvolle Badezimmer runden das Gesamtbild stimmig ab.

In der Knöllgasse gelegen, gelang man durch das straßenseitige Mietshaus in den **Hoftrakt** dieser alten **Kofferfabrik**. Neben Ateliers zeitgenössischer Künstler, zeichnet sich die Stiege 2 durch eine angenehme Nachbarschaft mit eigentümbewohnten Wohn-Ateliers aus. Aufgrund der Historie des Gebäudes handelt es sich um eine Widmung als Atelier, welches sowohl bewohnt, als auch gewerblich genutzt werden kann. Die **doppelseitige Hofruhelage** lässt nicht erahnen, dass die Straßenbahnlinie 1 vor der Türe Station macht und Sie direkt in nur 16 Minuten bis zur Oper bringt. Ein Personenlift ist in der Stiege 1 vorhanden - über einen Skywalk gelangt man in den Hoftrakt - der Lift befindet sich 1,5 Geschosse über dem Atelier. Über das Stiegenhaus gelangt man anschließend in das Loft.

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

ECKDATEN:

- Ausgebautes Loft einer ehemaligen Kofferfabrik
- Hofhaus mit absoluter Ruhelage
- 97,37m² Nutzfläche
- 19,14m² Balkon (westseitig)
- Generalsaniert

- Inkl. Tischlerküche und hochwertigen Oberflächen

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- großzügige, offene Wohnküche mit Zugang zum
- Balkon (ca. 20m²)
- 1 Master Bedroom mit Einbauschränk
- 1 Schrankraum vom Vorzimmer aus begehbar
- großes Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschtisch, Dusche & Badewanne
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss von der Küche erschlossen

AUSSTATTUNG:

- Fußbodenheizung via Gasetagenheizung
- wärmegeämmte Isolierglasfenster bzw. Terrassentüren
- hochwertiger Eichen-Parkettboden

- stilvoll verfliesenes Bad mit XXL Badewanne und Walk-In Dusche
- Balkon mit Holzdielen und Taubenabwehrnetz
- Lift vorhanden

LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:

Direkt in der Knöllgasse befindet sich dieses Industrial Loft in toller Lage des 10. Bezirks. Während man für den täglichen Einkauf, Bildung, Gesundheit und Co. im unmittelbaren Umkreis der Knöllgasse alles Nötige findet, ist für Erholung und Entertainment am fußläufig erreichbaren Wienerberg ebenfalls gesorgt. Das Naherholungsgebiet mit großem Ziegelteich und idyllischen Wegen, wartet darauf von Naturliebhabern entdeckt zu werden. Gleichzeitig verspricht der Golfclub Wienerberg mit traumhaften Grüns und gepflegten Fairways Spaß für Golfbegeisterte. Restaurants, Kinos und Sporteinrichtungen runden das Freizeitangebot dieser Immobilie in unmittelbarer Nähe ab. Die Straßenbahn-Station (Linie 1) Trostgasse ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in nur 16 Minuten direkt bis zur Oper.

KONDITIONEN:

Kaufpreis: € 498.000,00

Betriebskosten: € 280,96 inkl. USt. pro Monat

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

Beziehbar: ab sofort

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises (Befreiung bei Hauptwohnsitzanmeldung)

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

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

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer

unter +43 670 1978445 oder cm@neutorreal.at gerne zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap