LOFT MIT CHARAKTER – 170m² Atelierwohnung mit 40m² Terrasse, 42m² Keller/Werkstatt, Kamin & eigenem Lift



Objektnummer: 5710

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	169,72 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Keller:	42,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	1.390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Stefan Mladek

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

T 004369916440000
H +43 699 16440000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

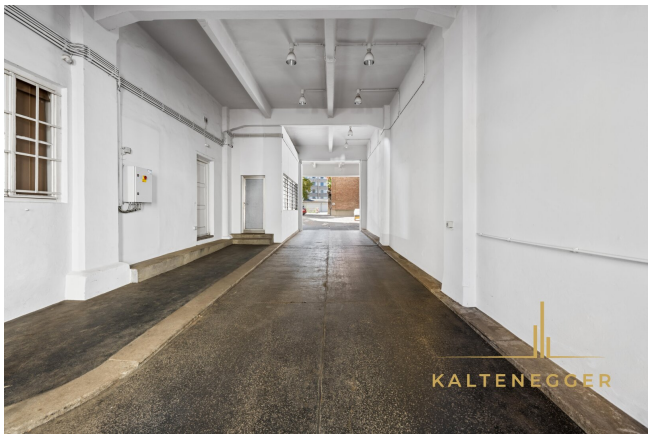

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

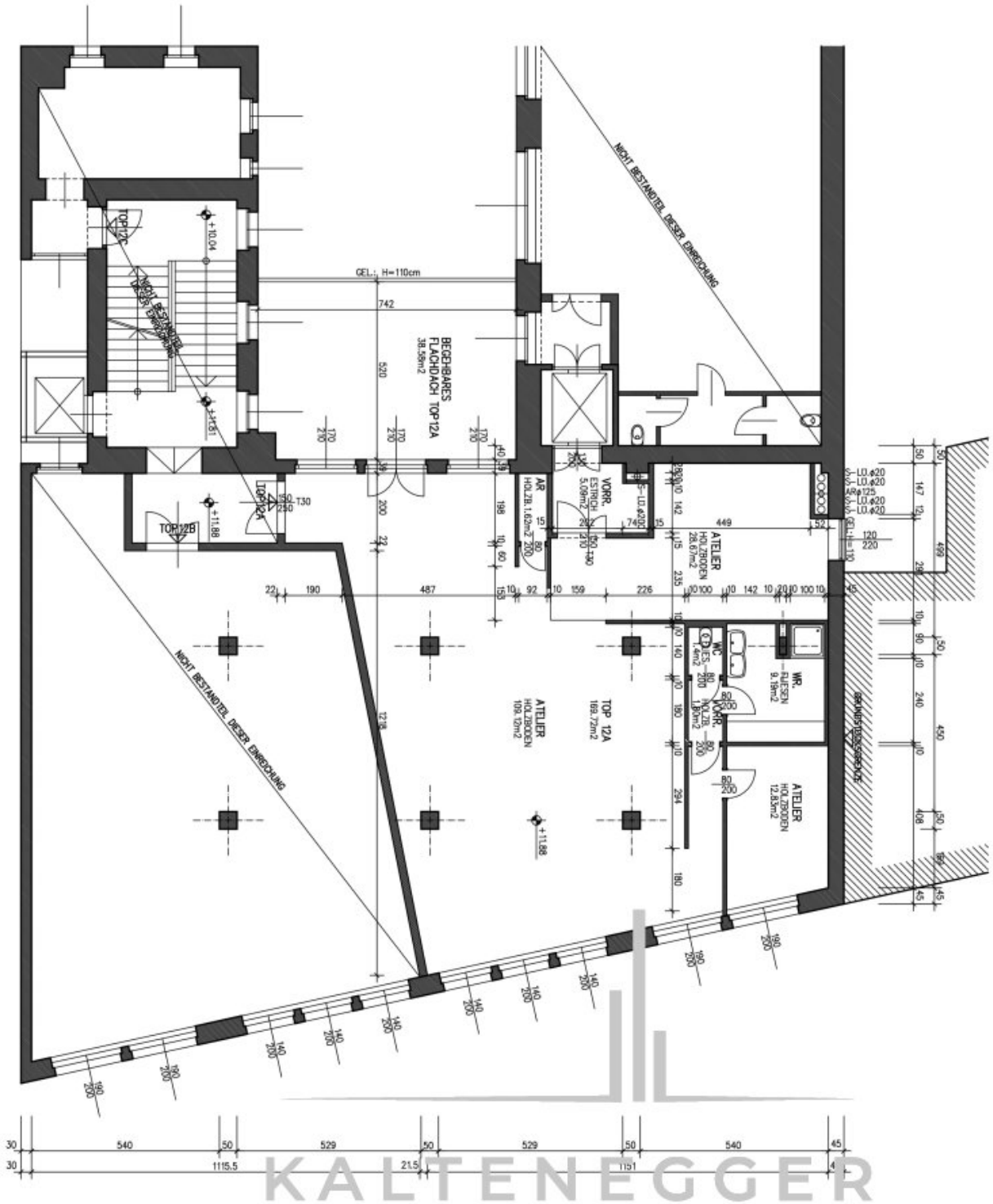

KALTENEGGER


KALTENEGGER

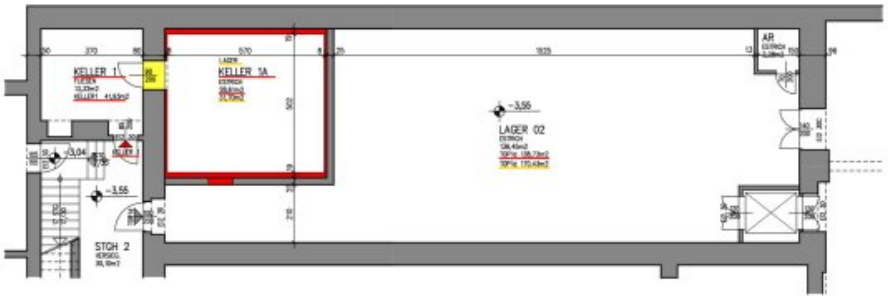




KALTENEGGER



KALTENEGGER



PLANAUSSCHNITT KELLERGESCHOSS

BAUANZEIGE

PARIE

FÜR UMBAUARBEITEN DES KELLERGESCHOSSES

BAUMGASSE 42, 1030 WIEN

GST.NR: 1523 u.1529, EZ: 134

KAT. GEM. LANDSTRASSE, 1030 WIEN

GRUNDRISS: M. 1:100

LAGEPLAN: M. 1:500

WIEN AM 24.01.2021

BAUWERBER:
GELATIN KUNSTHANDEL GesmbH
Wiedingasse 16/Atelier
1100 Wien

PLANVERFASSER:
Bmstr. Ing. MARTIN SIEGER
Baumgasse 42/12A
1030 Wien
Tel: 0664 135 72 52
martin.sieger@chello.at

BAUFÜHRER:
Bmstr. Ing. MARTIN SIEGER
Baumgasse 42/12A
1030 Wien
Tel: 0664 135 72 52
martin.sieger@chello.at

BAUBEHÖRDE:

LEGENDE:

BESTAND

ABBRUCH

KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Ein echtes Loft, wie man es selten findet: rund 170 m² lichtdurchfluteter Atelierraum mit Kamin, hohen Räumen und großen Verglasungen, dazu eine rund 40 m² große Terrasse und ein barrierefreier Liftzugang. Ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden wollen – und sofort einziehen möchten.

Dieses außergewöhnliche Loft in der Wiener Landstraße war ursprünglich ein Atelier- und Werkhaus aus der Zeit um 1900 – und trägt diesen Charakter bis heute mit Stolz. Auf rund 170 m² im 3. Liftgeschoß entfaltet sich ein großzügiger Atelierraum mit offener Küche und einem gemauerten Kamin mit Glastür, umgeben von durchgehenden Oberlichtverglasungen, die Licht tief in die Wohnung tragen. Massive Pfeiler und Unterzüge, Parkettböden und teils offen geführte Installationen geben dem Raum eine unverwechselbare, industrielle Handschrift.

Neben dem offenen Wohn- und Atelierbereich bietet das Loft drei Einzelräume – zwei davon mit begehbarer Hochebene, die zusätzliche Nutz- und Rückzugsfläche schaffen. Zwei vollwertige Badezimmer sowie ein weiteres separates WC sorgen für Komfort, ein eigener, codegesicherter Liftzugang zusätzlich zum Lift im allgemeinen Stiegenhaus sorgt für Diskretion und einen mühelosen Alltag. Von den Wohnräumen gelangt man über wenige Stufen auf die rund 40 m² große, teils überdachte Terrasse mit Pergola, Markise und Bepflanzung – ein ruhiger, grüner Freiraum mitten in der Stadt.

Die Wohnung ist sofort verfügbar und eignet sich hervorragend zum Wohnen, für ein kombiniertes Wohnen-und-Arbeiten-Konzept oder als repräsentatives Zuhause mit dem besonderen Etwas. Ein KFZ-Stellplatz sowie zwei verbundene Kellerräume (rund 42 m², derzeit befristet vermietet bis 2028) runden das Angebot ab.

Ausstattung:

- Rund 170 m² Wohnfläche im 3. Liftgeschoß, Loft-/Ateliercharakter
- Großer Atelier-/Wohnraum mit offener Küche
- Gemauerter Kamin mit Glastür
- Durchgehende Oberlichtverglasungen, hohe Räume, viel Tageslicht

- Drei Einzelräume, zwei davon mit begehbarer Hochebene
- Zwei Badezimmer (Dusche bzw. Dusche + Badewanne) und ein weiteres separates WC
- Rund 40 m² Terrasse auf Wohnungsebene, teils überdacht, mit Pergola & Bepflanzung
- Eigener, codegesicherter Liftzugang zusätzlich zum Lift im Stiegenhaus
- Parkettböden, Kastenfenster, Fernwärme
- großer KFZ-Stellplatz im Freien
- Zwei zusammenhängende Kellerräume (ca. 42 m², befristet vermietet)
- Sofort verfügbar

Lage:

Ruhige Seitengasse im gewachsenen Grätzl der Landstraße (1030 Wien). Die Landstraßer Hauptstraße mit ihrem täglichen Angebot liegt gleich um die Ecke, mehrere Parkanlagen und Sporteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die U3 (Kardinal-Nagl-Platz / Schlachthausgasse) ist nur eine Straße weiter, dazu mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe. Eine zentrale sehr gute Wohnlage – urban, gut angebunden und dennoch ruhig.

Die wichtigsten Daten in Kürze als Liste:

- Objektart: Loft / Atelierwohnung (Eigentum)
- Wohnfläche: 169,72 m²

- Terrasse: 38,58 m²
- Zimmer: Atelierraum + 3 Räume
- Etage: 3. Stock, mit Lift
- Bäder/WC: 2 Bäder + 1 WC
- Keller: ca. 42 m² (befristet vermietet)
- KFZ-Stellplatz: 1 (im Freien)
- Heizung: Fernwärme
- Bauperiode: ca. 1890–1914
- Verfügbar: sofort
- HWB: 130 kWh/m²·a · fGEE: 2,06

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.