DB IMMOBILIEN | Loft trifft Hofgarten: Ein Unikat zur individuellen Vollendung



Objektnummer: 484

Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Wohnfläche:	223,00 m²
Lagerfläche:	28,00 m²
Zimmer:	4
Garten:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 206,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	940.000,00 €
Betriebskosten:	655,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ruth Zeillinger

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 699 18143811

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









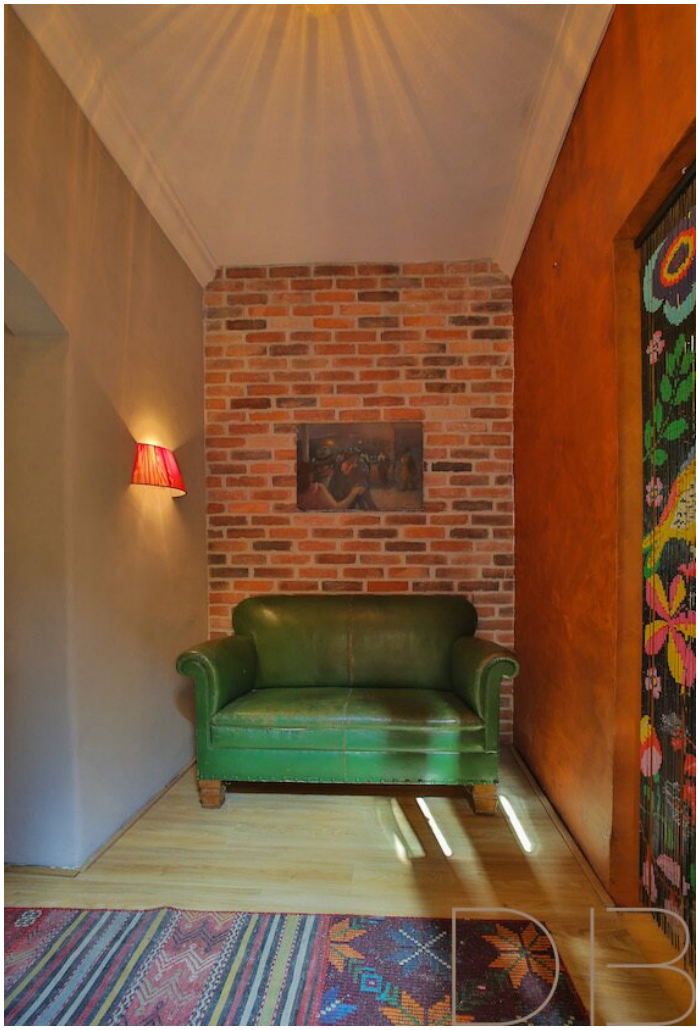



RADIO












W03
W01
W02
W05
NICHT BESTAND DER EINREICHUNG
TOP 3
205.33m2
146.88m2
WOHNKÜCHE
137.95 m2
129.01m2
GARTEN
80.08 m2
59.52m2
LAUBE
10.93 m2
29.61m2
BAD+WC
12.23 m2
FAHRRAD AR.
8.18m2
ALLG. HOF
6.81 m2
MÜLL
1.82m2
WC
1.16m2
VORR.
5.44 m2
7.07m2
ZUGANG ZU TOP 2+3
ARCHIV
12.68m2
GARD.
12.55m2
AR
BAD
4.97m2
GARAGE
20.10m2
TOP 2
48.46m2
68.21m2
BÜRO
30.94m2
BEST. KANAL
HAUSEINGANG
NICHT BESTAND DER EINREICHUNG
ON 39
ZUM STRASSENKANAL

Objektbeschreibung

Eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und privatem Freiraum: Eine im Jahr 2011 generalsanierte Wohnung (die auch perfekt als Büro genutzt werden kann!), an die sich ein zu einem privaten Innenhof hin öffnendes Gartenloft mit Galerie anschließt.

Es handelt sich um den Umbau des ehemaligen Gasthauses "Lindengarten", der von einer Architektin geplant und hochwertig ausgeführt wurde.

Der rund 80 m² große Innenhof ist mit einer Laube ausgestattet (ehemalige Kegelbahn des Gasthauses) und ist begrünt. Im Sommer sorgt die große Linde für angenehme Beschattung, unter der man die Hitze des Tages vergisst. Ein eigener Gartenbrunnen erleichtert das Bewässern der Pflanzen.

Das als Gartenloft ausgeführte Hofgebäude ist defacto ein Neubau (Baubeginn 2007, Ziegelbau, Dachstuhl mit vier Lichtkuppeln, Zink-Titan-Dach), der den aktuellen technischen Anforderungen entspricht.

Die Wände wurden mit Lehmputz versehen, zusammen mit den Ziegeln sorgt das für ein angenehmes Raumklima. Ein Kaminanschluss ist vorhanden.

Das Gartenloft ist in der warmen Jahreszeit bereits nutzbar. Für eine ganzjährige Nutzung sind noch ein paar Arbeiten nötig (Fußbodenaufbau mit Isolierung, Vorbereitung Fußbodenheizung, Fertigstellung/Schließung der Installationsebene am Plafond). Leitungen und Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer und WC sind bereits vorhanden.

An der Rückseite wird der Hof von zwei kleinen Nebengebäuden (ca. 28 m²) begrenzt, die sich als Werkstätte, Hobby- oder Lagerraum nutzen lassen.

Die Immobilie lässt sich leicht in zwei Wohneinheiten teilen.

Die straßenseitige Fassade wurde 2022/23 saniert und neue Fenster eingebaut.

Aufteilung:

- Vorraum
- Zimmer
- Küche

- Badezimmer
- WC
- Archiv/begehbare Garderobe
- Hofhaus/Loft mit (Schlaf-)Galerie, abtrenn- bzw. teilbar

Hofgarten mit Laube und Brunnen

Nebengebäude mit 3 Abstellräumen/Werkstatt

Ausstattung:

Wohnung:

- Sicherheitstüre
- Kunststoff-Fenster mit Aluverblendung
- Außenjalousien (elektrisch)
- Küche
- Bad mit Dampf-Dusche
- Parkett- und Fliesenböden

Hofhaus:

- Dachfenster/Lichtkuppeln, Vorbereitung f. elektr. Bedienung

- Fenster/Türen doppelt verglast
- Anschlüsse für Küche, Bad und WC
- Eichen-Parkettboden für das Loft ist bereits vorhanden
- Sandsteinplatten (Lederleitner) im Innenhof
- Gartenbrunnen

Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere lieben und ein außergewöhnliches und ruhiges Wohnumfeld schätzen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap