Einzigartiges Designer-Atelier mit WOW-Faktor | Hofruhelage mit großzügigem Balkon

Objektnummer: 5195

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 m²
Nutzfläche:	97,37 m²
Gesamtfläche:	116,51 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	488.000,00 €
Betriebskosten:	217,13 €
USt.:	43,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

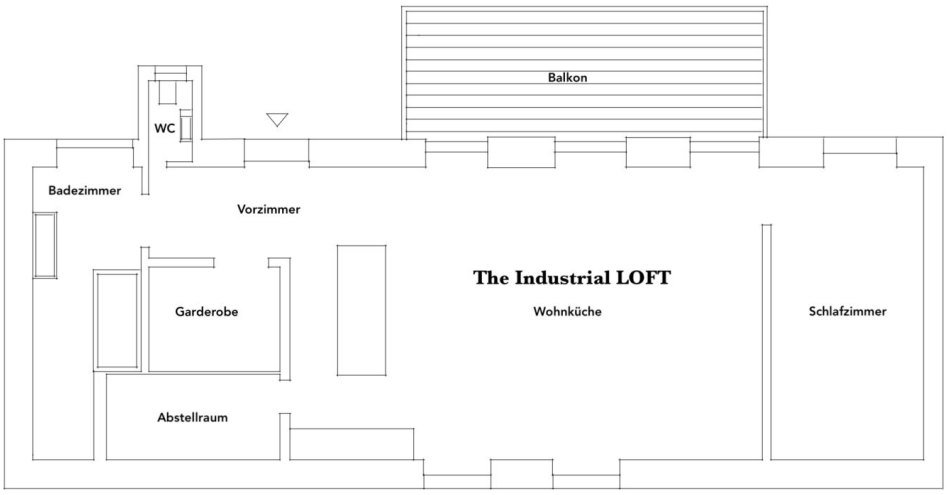
neutor real

neutor real

neutor real

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 eigentümerbewohnten 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 Einbauschrank
- 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
- wärmegedämmte Isolierglasfenster bzw. Terrassentüren
- hochwertiger Eichen-Parkettboden

- stilvoll verfliestes 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: € 488.000,00

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

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