Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – einzigartige Wohnung mit Garten, Terrasse und 60 m² großem Raum für vielseitige Nutzung!



Terrasse

Objektnummer: 6653/1115

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Gesamtmiete	2.842,61 €
Kaltmiete (netto)	2.250,00 €
Kaltmiete	2.584,19 €
Betriebskosten:	334,19 €
USt.:	258,42 €

Infos zu Preis:

Einmalige Bearbeitungsgebühr: € 480 (inkl. USt.)

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien














CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO








CONFIDO


CONFIDO

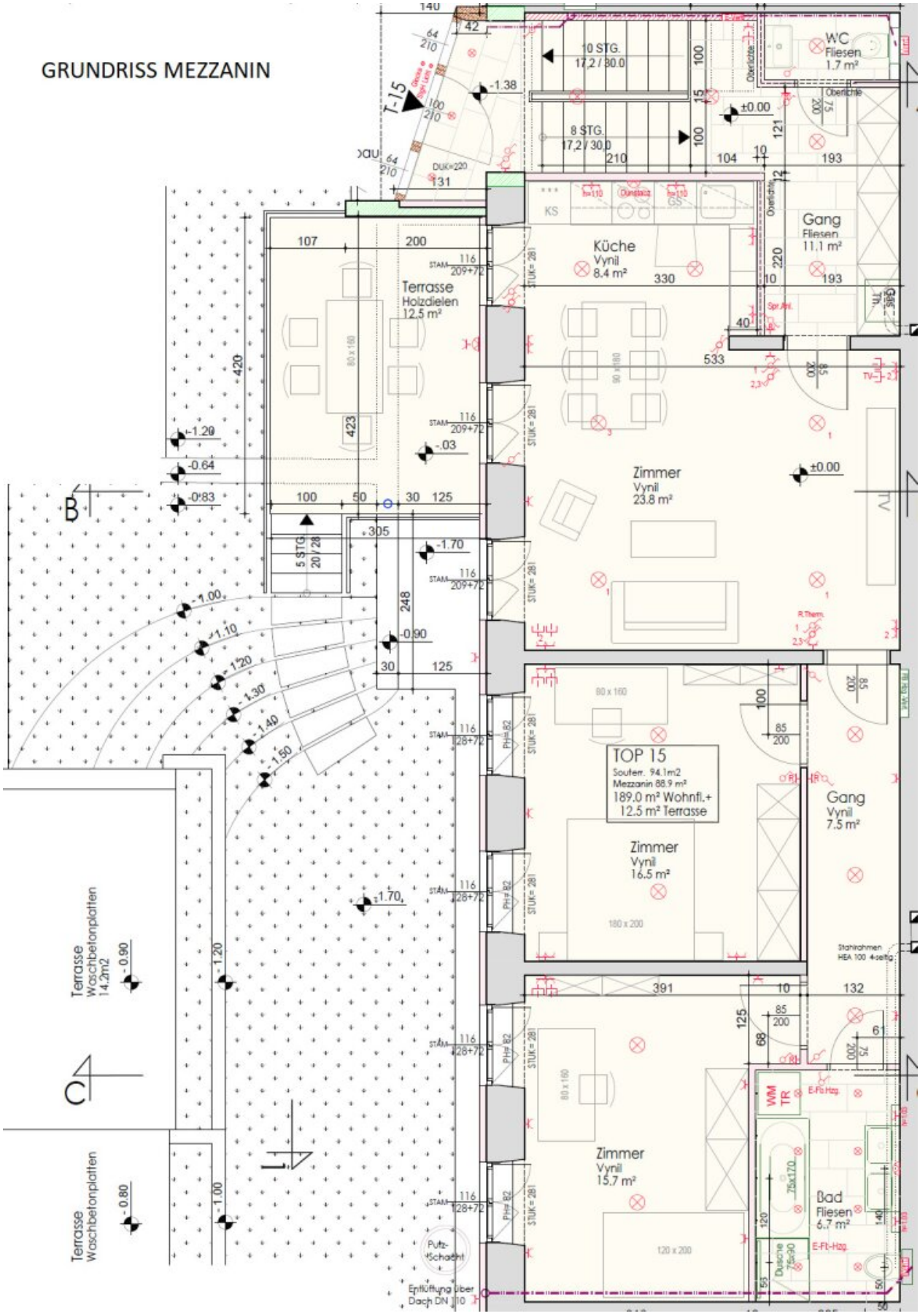

CONFIDO


CONFIDO

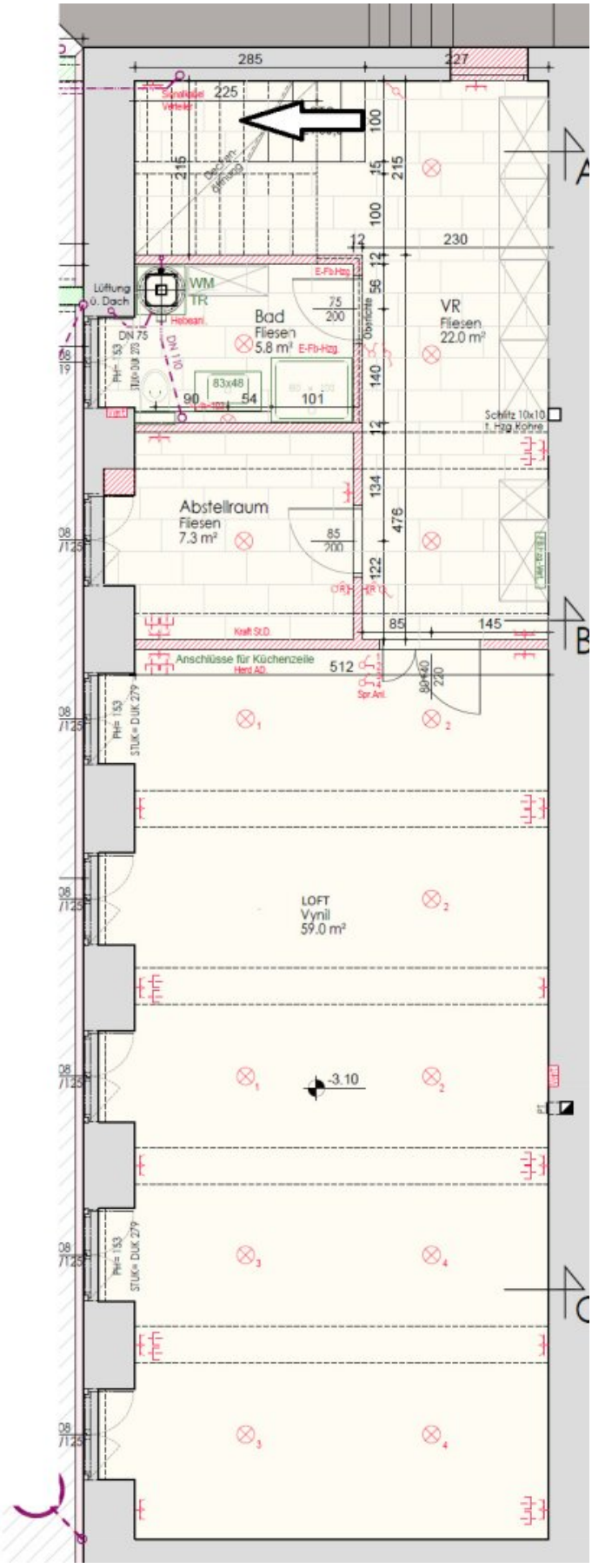

CONFIDO


CONFIDO

GRUNDRISS MEZZANIN



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Diese **besondere Immobilie verbindet großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit außergewöhnlichen Freiflächen** und einem **individuellen Raumkonzept.** Auf rund **189 m²** stehen **vielseitig nutzbare Wohnräume zur Verfügung**. Besonders hervorzuheben sind die **ca. 12,5 m² große Terrasse und der rund 70 m² große Garten mit Pflanzenbeeten**, die sich **geschützt im ruhigen Innenhof des wunderschönen Altbauensembles** befinden. Der **Zugang zur Wohnung** erfolgt über den Innenhof.

Vom **Eingangsbereich führt eine Treppe hinauf in das Mezzaningeschoss**. Hier empfängt ein **Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe**. Zusätzlich befindet sich auf **dieser Ebene eine separate Toilette**. Der **knapp 32 m² große Wohnbereich mit integrierter Küche** bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Dank seiner **großzügigen Dimensionen lässt sich hier wunderbar ein kombinierter Wohn- und Essbereich** gestalten. Besonders schön ist die **direkte Verbindung zur Terrasse, die in den wärmeren Monaten zu einer Erweiterung des Wohnraums** wird.

Von der **Terrasse gelangt man über wenige Stufen in den rund 70 m² großen Garten.** Durch seine **geschützte Innenhoflage bietet dieser viel Privatsphäre** und schafft mitten in der Stadt einen **wunderbaren Platz zum Entspannen,** Sonnen oder für gemeinsame Abende im Freien. Die vorhandenen **Pflanzenbeete bieten zudem die Möglichkeit, den Garten** individuell zu gestalten. **Zwei weitere Zimmer** mit **jeweils knapp 16 m²** sind **separat über den Gang erreichbar** und können flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Ein **großzügiges Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Toilette** rundet diese Wohnebene ab.

Viel Platz und außergewöhnliches Raumgefühl im Untergeschoss

Eine weitere Besonderheit der Immobilie befindet sich auf der unteren Ebene: Ein **knapp 60 m² großer Raum** mit markanter Bogendecke vermittelt einen **außergewöhnlichen Loftcharakter** und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als **großzügiger Wohn- und Freizeitbereich, Bibliothek, Atelier, Fitnessraum, oder Arbeitsbereich für Yoga oder sonstige Aktivitäten** – die **Dimension des Raumes** bietet viel Freiheit für individuelle Nutzungsideen.

Zusätzlich stehen **im Untergeschoss ein zweites Badezimmer mit Dusche und Toilette**

sowie ein **ca. 7 m² großer Abstellraum** zur Verfügung. Der **vorgelagerte Bereich bietet weitere praktische Stauraummöglichkeiten.**

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre **ungewöhnliche Kombination aus großzügiger Wohnfläche**, **zwei Wohnebenen und privaten Freiflächen.** Insbesondere der **geschützte Garten, die Terrasse und der weitläufige Loftbereich** verleihen der Wohnung einen ganz eigenen Charakter und bieten viele Möglichkeiten...

Ein **ideales Zuhause für alle, die viel Platz**, **Individualität und einen privaten Außenbereich mitten in der Stadt** zu schätzen wissen.

Aufteilung:

Mezzaningeschoss

- Eingangsbereich/Vorraum mit Garderobe

- separate Toilette

- ca. 32 m² großer Wohn- und Essbereich mit Küche

- zwei separat begehbare Zimmer mit jeweils knapp 16 m²

- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

- ca. 12,5 m² große Terrasse

- ca. 70 m² großer Garten mit Pflanzenbeeten

Untergeschoss

- Vorraum

- knapp 60 m² großer Raum mit Bogendecke

- Badezimmer mit Dusche und WC

- ca. 7 m² großer Abstellraum

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap