Atelier-Loft mit Galerie und eigenem Straßenzugang: 4 Zimmer, 130 m², 2 Bäder am Alsergrund



Objektnummer: 5529

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,15 m²
Nutzfläche:	130,15 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	21,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,97 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	598.980,00 €
Betriebskosten:	339,71 €
Heizkosten:	376,78 €
USt.:	99,73 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakob Lütgenau

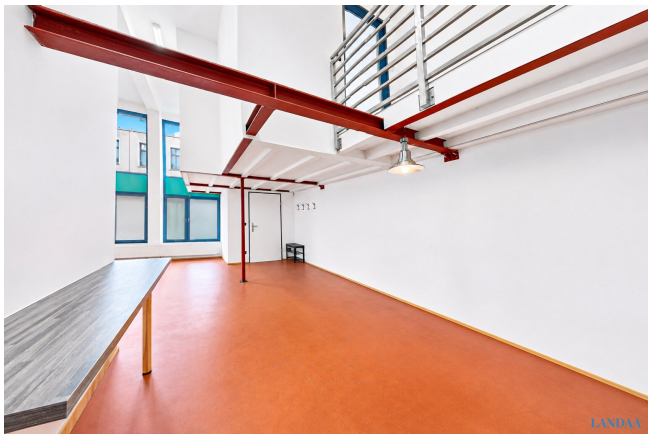
LANDAA Immobilien GmbH

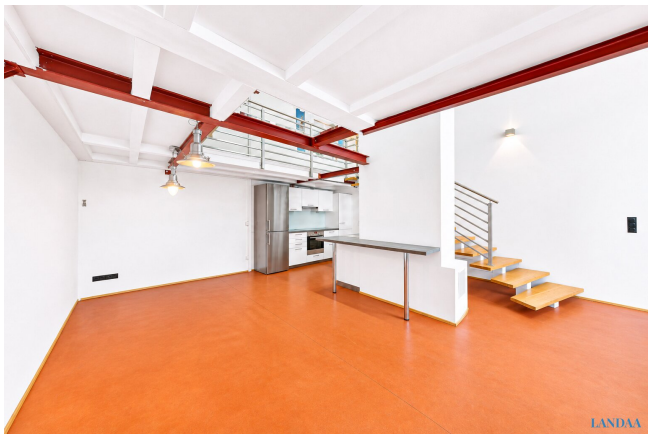

KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

Objektbeschreibung

Atelier und Zuhause unter einem Dach: Diese einzigartige Wohnung am Alsergrund verbindet die Weite eines Lofts mit der Geborgenheit klassischer Wohnräume. Ein Ort für kreative Köpfe, an dem Licht, Raum und Ideen zusammenfinden. Wer hier die Tür von der Straße öffnet, betritt keine gewöhnliche Wohnung, sondern eine Bühne für das eigene Leben: zum Entwerfen, Gestalten, Empfangen und zur Ruhe Kommen.

Highlights auf einen Blick

- Rund 130 m² Wohnnutzfläche auf zwei Ebenen (Erdgeschoß 52,04 m², Zwischengeschoß 78,11 m²)
- 4 Zimmer: Wohnbereich und drei Zimmer
- Galerie mit eindrucksvoller Raumhöhe, bodentiefe Fensterfronten
- Ruhige Lage in einer Sackgasse, kein Durchzugsverkehr
- Zwei getrennte Eingänge: direkt von der Straße und über das Stiegenhaus
- Zwei Bäder, beide mit WC
- Einbauküche und Klimaanlage
- Großer Einlagerungsraum im Keller mit 21,50 m²
- Personenaufzug, Fernwärme (seit 2021)

Aus zwei mach eins: eine echte Rarität

Ursprünglich waren es zwei getrennte Einheiten: ein Geschäftslokal im Erdgeschoß und eine Wohnung im Geschoß darüber. 2016 und 2017 wurden sie mit baubehördlicher Bewilligung

vereint, 2020 wurde die Widmung gerichtlich auf Wohnung geändert und 2021 der Nutzwert neu festgesetzt. So ist etwas entstanden, das man in Wien kaum findet: eine eingetragene Eigentumswohnung mit der Seele eines Ateliers.

Wohnebene im Erdgeschoß

Durch die eigene Tür treten Sie direkt von der Straße in Ihr Zuhause. Herzstück ist der rund 34 m² große Wohnbereich, über dem sich die Galerie öffnet. Bodentiefe Fensterfronten lassen das Tageslicht hereinströmen; im unteren Teil sind sie satiniert, damit Blicke von außen draußen bleiben. Die großen Glasflächen bieten zudem Spielraum für Gestaltung: als zusätzlicher Sichtschutz für das Familienleben oder, bei beruflicher Nutzung, etwa mit einer Außenfolierung mit Name oder Logo. Einbauküche, Windfang und Abstellraum ergänzen dieses Geschoß.

Galerie und Rückzugsebene im Zwischengeschoß

Eine Innenstiege führt hinauf zur Galerie, wie geschaffen für Schreibtisch, Bibliothek oder Leseecke. Hier oben liegen drei ruhige Zimmer mit jeweils rund 15 m², ein Bad mit Badewanne und WC, ein zweites Bad mit Dusche und WC, ein Vorraum sowie ein weiterer Abstellraum. Der Privatbereich mit den Schlafzimmern ist durch eine eigene Tür abgetrennt: Unten darf das Leben pulsieren, oben bleibt es ruhig. Über das Stiegenhaus des Hauses hat diese Etage ihren eigenen Eingang. Laut Eigentümer besteht zudem die Möglichkeit, auf den vorhandenen Stahlträgern ein fünftes Zimmer zu errichten; die Details dazu sind vorab zu klären.

Viele Möglichkeiten unter einem Dach

Zwei Etagen, zwei Türen, viele Lebensentwürfe, gemacht für Menschen, die anders wohnen wollen als alle anderen:

- Familienwohnung: oben Schlafzimmer, Kinderzimmer und zwei Bäder, unten ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich als Mittelpunkt des Familienlebens.

- Wohnen und Arbeiten: unten Kundinnen, Klienten oder Gäste empfangen, oben privat wohnen. Ideal etwa für Beratung, Coaching, Architektur oder Design.

- Atelier und Treffpunkt: der hohe Raum im Erdgeschoß lädt zu Kunst, Ausstellungen, Workshops oder Abenden mit Freunden ein.

Dank des eigenen Straßenzugangs muss Besuch nicht durch das Stiegenhaus, was eine berufliche Nutzung erleichtern kann. Ob und in welcher Form eine gewerbliche Nutzung oder

eine Beschriftung der Fenster möglich ist, ist im Einzelfall mit der Eigentümergemeinschaft abzustimmen.

Keller und Stellplatz

Zur Wohnung gehört ein großer Einlagerungsraum im Keller mit 21,50 m², genug Platz für Fahrräder, Sportgeräte, Werkzeug oder Archiv. Im Haus gibt es eine Garage; ein Stellplatz kann auf Anfrage angemietet werden.

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage www.landaa.at. Für einen Besichtigungstermin erreichen Sie uns unter +43 1 890 90 41 1006.

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 <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

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

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap