

## Einzigartiges Loft: Entdecken Sie eine echte Rarität in historischem Ambiente!



**Objektnummer: 62259**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	308,21 €
<b>USt.:</b>	30,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



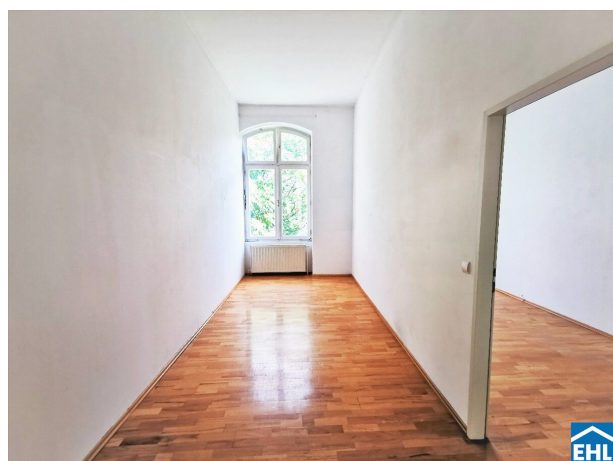
### DI Birgita EHRENBURGER

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien























## Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine wahre Rarität zu einem unschlagbaren neuen Kaufpreis!

Diese wunderschöne Loft-Wohnung befindet sich in einem historischen Backsteinziegelgebäude, das um 1900 errichtet wurde.

Das einzigartige Loft erstreckt sich über das gesamte 2. Stockwerk eines ruhigen Hoftraktes und bietet großzügige 193m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Sie nach Ihren Wünschen gestalten können.

Der Grundriss ist klar strukturiert und beeindruckt mit einem traumhaften südseitig orientierten Wohnsalon, der halb offen in eine moderne, möblierte Küche übergeht. Ein hinterer Wohntrakt mit 6 Zimmern, einem großzügigen Badezimmer inklusive Badewanne und Dusche (ca. 14m<sup>2</sup>) sowie einer separaten Toilette bietet Ihnen viel Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Jedes Zimmer ist individuell zugänglich, und dank einer Raumhöhe von ca. 3,65m und großzügigen 2,5m hohen Fenstern strahlt jeder Raum mit natürlichem Licht.

Das Highlight dieser Immobilie ist das alleinige und ausschließliche Recht auf Nutzung und Verfügung über die Dachbodenfläche über dem Loft. Zudem steht Ihnen ein eigener Vorraum mit ca. 10m<sup>2</sup> zur exklusiven Nutzung zur Verfügung!

Genießen Sie die Vorzüge eines grünen Oasen-Paradieses! Die Liegenschaft verfügt über zwei Gärten, wobei der hinter Garten exklusiv den Bewohnern des Hoftraktes zur Verfügung steht.

Diese Ausstattung wird Sie begeistern:

- hochwertige Holzfenster,
- innenliegende Wärmedämmung,
- edler Parkettboden
- stilvoller Schwedenofen
- möblierte Küche



Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich derzeit auf ca. EUR 606,66.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich diese außergewöhnliche Loft-Wohnung zu einem unschlagbaren Preis! Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um dieses einzigartige Angebot nicht zu verpassen.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.