

## **Einzigartiges Loft mit 7 Zimmern nahe Schönbrunn!**



**Objektnummer: 64742**

**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>	193,01 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

### Echte Rarität!

In einem um 1900 errichteten Backsteinziegelgebäude gelangt eine wunderschöne Loft-Wohnung in den Verkauf.

Über das gesamte 2. Stockwerk eines absolut ruhig gelegenen Hoftraktes erstreckt sich diese ca. 193m<sup>2</sup> große Wohnung mit Loftcharakter.

Der klar strukturierte Grundriss teilt das Loft in einen traumhaften südseitig orientierten Wohnsalon mit halb offener möblierter Küche und einen hinteren Wohntrakt mit 6 Zimmern, großzügigem Bad mit Badewanne und Dusche (ca. 14m<sup>2</sup>) und Toilette. Sämtliche Zimmer sind getrennt begehbar. Raumhöhen von ca. 3,65m und ca. 2,5m hohen Fenstern lassen viel Licht in alle Räume!

Die Liegenschaft verfügt über zwei Gärten, wobei der hintere Garten alleine den Bewohnern des Hoftraktes zur Verfügung steht.

**Besonders zu betonen ist das alleinige und ausschließliche Recht auf Nutzung und Verfügung über die Dachbodenfläche über dem Loft! Auch der Vorraum mit ca.10m<sup>2</sup> steht dem Loft zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.**

Die monatlichen Nebenkosten betragen derzeit ca. EUR 606,66.

### Ausstattung:

- Holzfenster
- Innenliegende Wärmedämmung
- Parkettboden
- Schwedenofen
- Möblierte Küche

### **Infrastruktur:**

In nur wenigen Gehminuten erreicht man die U3-Station Johnstraße. Die Straßenbahnlinien 10, 52 und 60 sowie die Buslinie 10A befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Umkreis von 10 min zu Fuß bieten der Auer-Welsbach-Park sowie das Schloss Schönbrunn ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten,... findet man ebenfalls im nahen Umfeld.

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.