

**TRAUMHAFTE WOHNUNG MIT AUSBLICK UND  
TERRASSE IN UMGEBAUTER KLAVIERFABRIK - RUHIGE  
LAGE - BARRIEREFREI - ZUM VERKAUF**



Helles und offenes Wohn- und Esszimmer

**Objektnummer: 4760/469**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	195,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	1.790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	228,70 €
<b>USt.:</b>	36,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

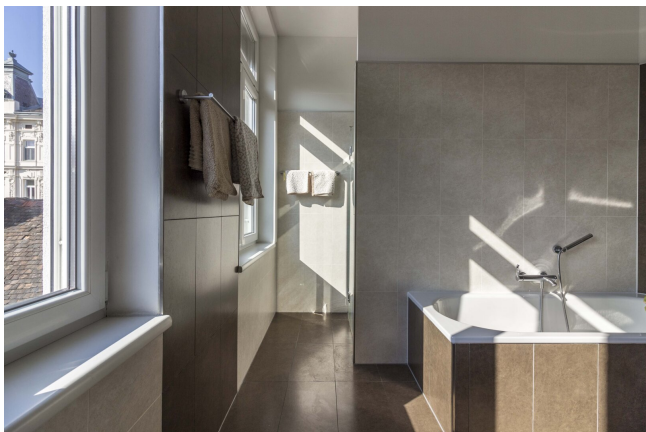
## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Reithofer**

Per.Fact Immo E.U.  
Kaunitzgasse 9/5-6  
1060 Wien

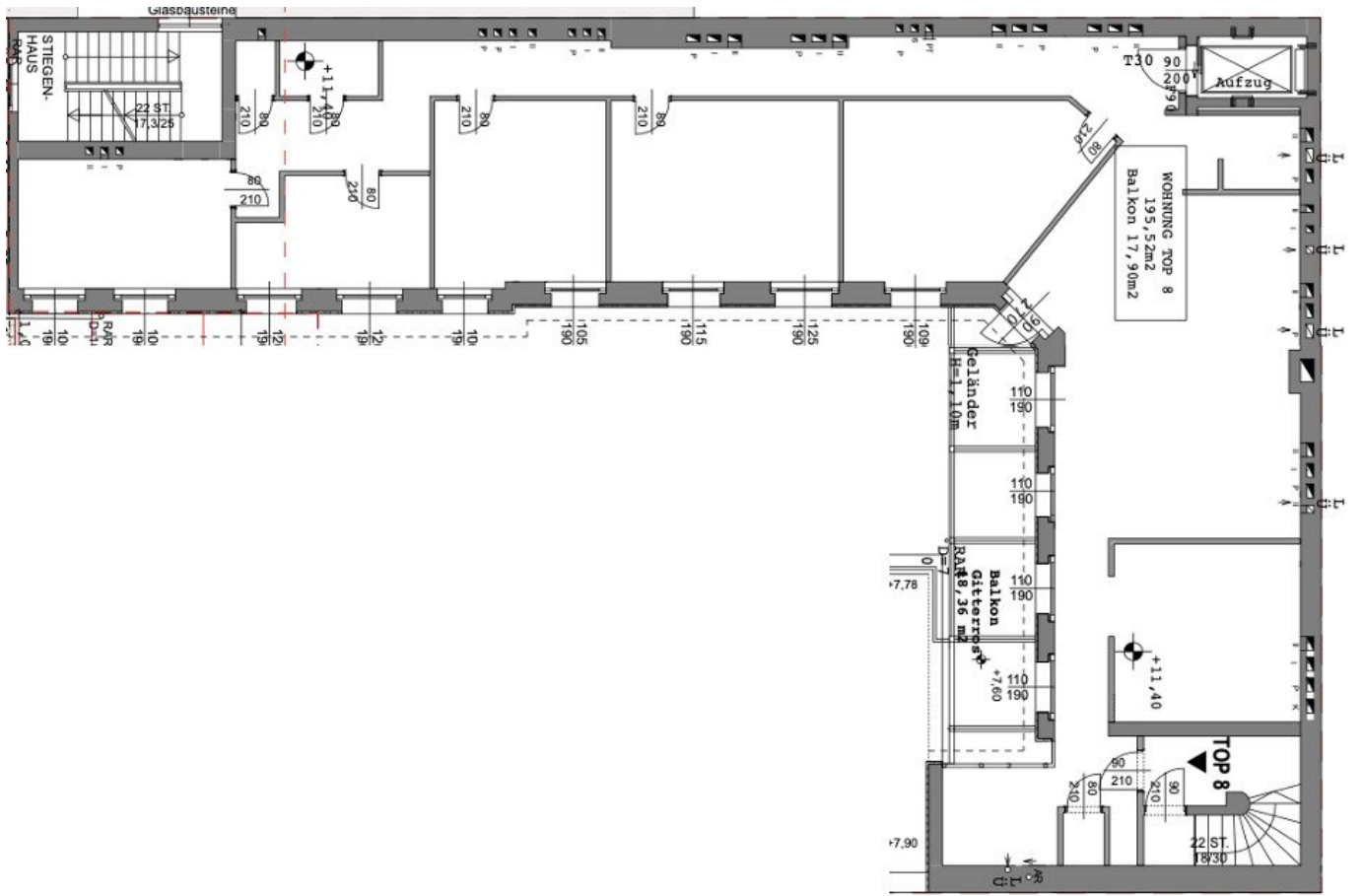














## Objektbeschreibung

### Traumhafte Loftwohnung in ehemaliger Klavierfabrik

Diese geräumige Wohnung im 5. Bezirk in der Nähe vom Margaretenplatz eignet sich perfekt, Ihrer Familie ein ruhiges und geschütztes Nest zu bieten.

Über den **direkten Liftzugang** erreichen Sie die **hellen** und **großzügigen** Räume der Wohnung barrierefrei. Die großen Fenster, die zulassen, dass die **Sonne ganztägig** die hohen Räume erhellt und die **Terrasse mit Ausblick auf die Dächer** der Nachbarschaft machen die Wohnung zu einer Besonderheit. Fast **raumhohe Türstöcke**, ausgestattet mit platzsparenden Schiebetüren und Edelstahlrahmen betonen ebenfalls die Großzügigkeit dieser Wohnung. In die Trennwand zum Büro hat der Eigentümer **Pullaugen-Fenster** eines alten Schiffes eingebaut.

Die privat gelegene ca. **195 m<sup>2</sup>** große Wohnung ist in L-Form angelegt und umfasst außer **drei Schlafzimmern** auch einen **Büroraum**, der von den anderen Räumen abgetrennt werden kann - auch sehr einfach als **weitere Schlafzimmer** umbaubar. Das **großzügige Wohnzimmer** lädt auf ein gemütliches Beisammensitzen ein, ein Kamin könnte hier eingebaut werden. Die halb vom Wohnraum abgetrennte Küche bietet sich an, für viele Gäste groß aufzukochen. Ein **geräumiges Badezimmer** mit Badewanne und Dusche, **zwei separate WCs** (mit automatischem Licht), ein abgetrennter **Garderobenraum** sowie ein **Abstellraum** unterstreichen die praktikable Note der Wohnung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt einerseits über eine **Warmwasser-Aufbereitungstherme**, im anderen Teil der Wohnung ist ein **Warmwasserspeicher** installiert. Dies ermöglicht, das zurzeit als Abstell- und Hobbyraum genützte Zimmer in ein weiteres Badezimmer zu verwandeln.

Die gesamte Wohnung ist mit einem dunkelbraunen **Pangira-Merbau-Parkett** ausgelegt, der nicht nur die Räume miteinander in Einklang setzt sondern auch - Dank der Fußbodenheizung - warme Füße garantiert.

Auch die ca. **18 m<sup>2</sup> große Terrasse** ist mit einem außergewöhnlichen Detail ausgestattet: abgesehen von der **Markise** ist ein **kühlender Sprühnebel** installiert, der an heißen Sommertagen für Abkühlung von ca. 3-4 Grad sorgt.

Der **Blick** über die Fenster der Wohnung sowie auch von der **Terrasse** reicht

- über die wunderschön gepflegte Dachterrasse der Wohnung darunter
- zu den recht weit weg liegenden klassischen alten und gepflegten Zinshäusern in der Gartengasse und

- über ein kleines Haus und einen ländlich wirkenden Garten in der in die ca. 40 Meter entfernte Castelligasse.

Diese Aussicht ist derzeit **unverbaubar!!!**

Dem Eigentümer der Wohnung wurde ein **Vorkaufsrecht** gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft für das **gesamte Dachgeschoß** (entspricht der Größe der Wohnung) eingeräumt. Hier wäre es möglich, **Terrassen oder einen Wintergarten** zu bauen. Diese Fläche eignet sich auch für eine Nutzung zur **Installation von Luft-Wärme-Pumpen bzw. Photovoltaik-Paneelen**.

Hier der Link zu einem Kurzfilm über die tolle Wohnung:

<https://www.perfact-immo.at/objekt/10218626?from=534899>

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