

## Perfekt für Expats! Maßgefertigtes Architekten-Loft auf drei Ebenen mit Galerie im Erstbezug



**Objektnummer: 3653**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1894
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	158,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	158,84 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	282,74 €
<b>USt.:</b>	28,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Desirée Gottlieb**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









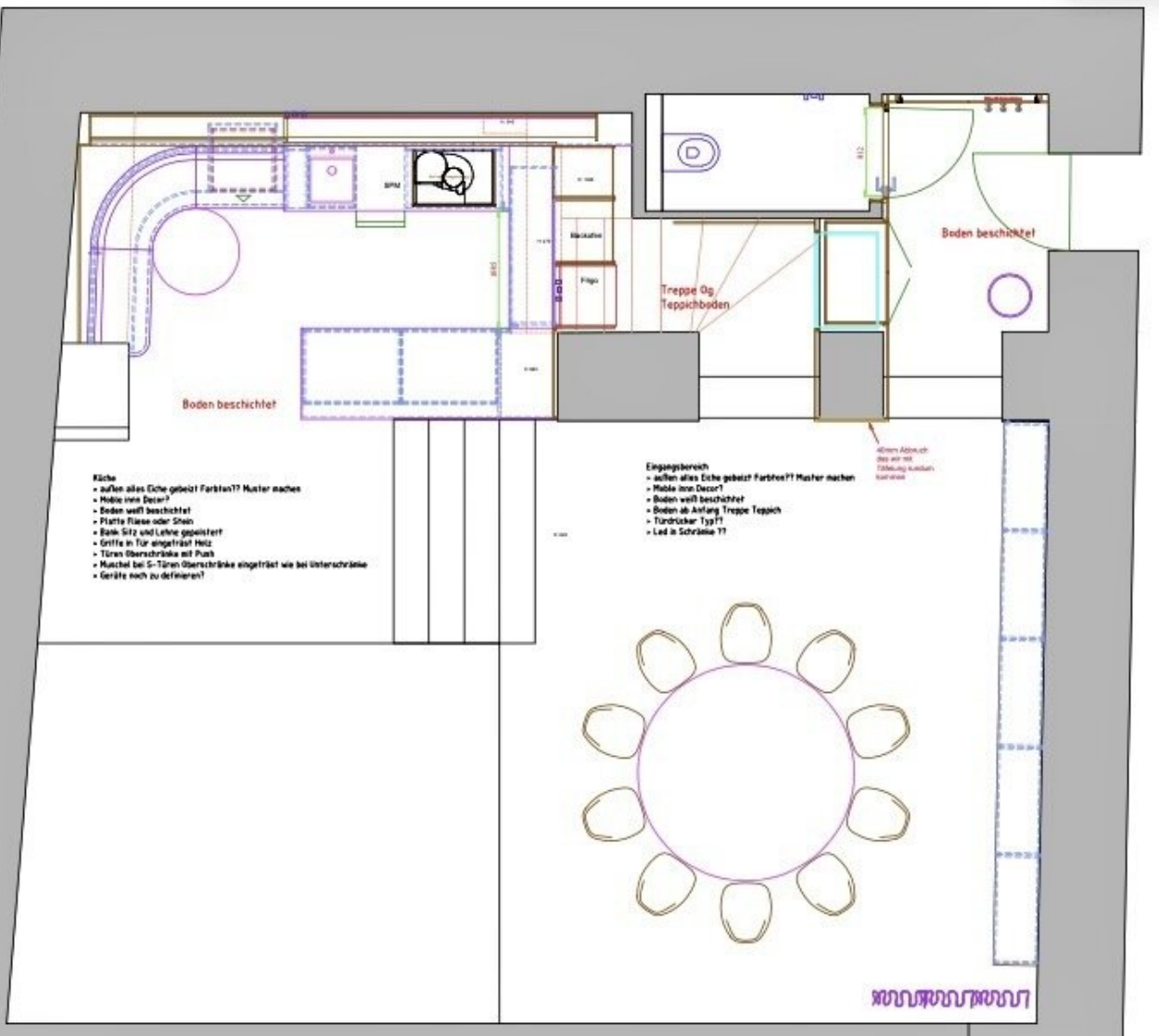


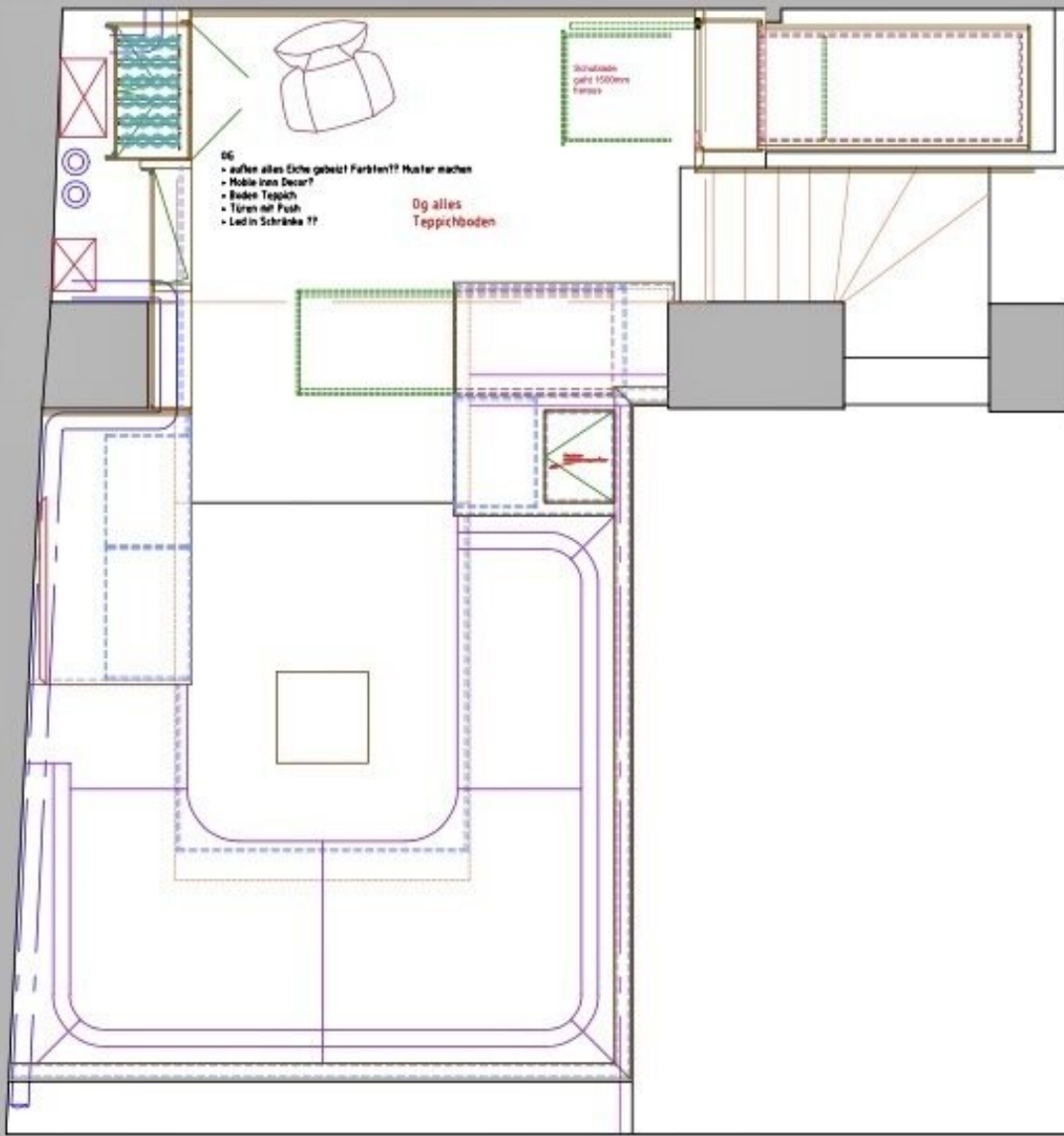














## Objektbeschreibung

Im beliebten sechsten Wiener Gemeindebezirk gelangt in einem umfassend sanierten Gründerzeit-Haus aus dem Jahre 1894 mit gegliederter Fassade eine von einem Architekten geplante, exquisite, sehr gut geschnittene und komplett ausgestattete, **loftartige Wohnung auf drei Ebenen mit Galerie mit ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zum sofortigen Verkauf.

Man betritt dieses lichtdurchflutete Loft im Erdgeschoss und es erschließt sich sofort ein einzigartiges, behagliches sowie offenes Wohnkonzept mit einer Raumhöhe von bis zu sieben Metern.

Vom Eingangsbereich mit Gästetoilette gelangt man in den geräumigen großzügigen Essbereich, welcher sich gleich im Anschluß an die offene Wohnküche befindet.

Die Galerie im Obergeschoss, über eine Treppe vom Erdgeschoss aus zu erreichen, ist als gemütlicher Lounge-Bereich mit maßgefertigter Sitzlandschaft, tischlergefertigten Bücherregalen mit integriertem ausziehbaren Schreibtisch und Fernsehbereich geplant.

Das Untergeschoss mit original erhaltenem Deckengewölbe wurde gekonnt zum privaten Areal mit offenem Schlaf- und Bad-Bereich entwickelt. Ein Doppelbett, tischlergefertigte Einbaukästen, eine runde Badewanne, ein Sideboard mit zwei Waschbecken, eine bodengleiche Regendusche mit Verglasung sowie eine separate Toilette komplettieren hier die perfekt durchdachte Planung. Von hier aus öffnet sich auch der freie, jedoch uneinsehbare Blick hinauf bis hin zur wunderschönen Stuckdecke.

Diese exquisite, lichtdurchflutete Liegenschaft wird mit hochwertigsten technischen Ansprüchen, maßgefertigten Tischlermöbeln und komplett ausgestattet übergeben.

Aufgrund der gelungenen Raumaufteilung kann man hier **in einem entspannten, eleganten sowie stilvollen Ambiente arbeiten und wohnen** zugleich.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

+ Erdgeschoss und Untergeschoss

+ Galerie mit Lounge-Bereich

+ ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ Eingangsbereich

- + offene Wohnküche mit angeschlossenem Ess-Bereich
- + Untergeschoss mit Doppelbett und tischlergefertigten Einbaukästen sowie
- + Badewanne, bodengleicher Regendusche, Doppelwaschbecken, Handtuchwärmer und Toilette
- + separate Gästetoilette im Erdgeschoss
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

## **Ausstattung**

- + Stuckdecken
- + Parkettböden
- + Teppichböden im Untergeschoss
- + Fliesenböden der Marke Aparici
- + professionelle Ausgestaltung des Innenbereichs durch Maßanfertigungen**
- + komplett ausgestattete Küche mit Einbaugeräten der Marke Miele sowie Bora Kochfeld
- + Ess-Bereich mit Esstisch und Stühlen
- + Galerie mit maßgefertigter Sitzlandschaft
- + Badewanne, bodengleiche Regendusche, Doppelwaschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette der Marke Villeroy & Boch
- + kontrollierte Wohnraumlüftung
- + Fußbodenheizung
- + Elektrik auf Smarthome bzw. Bussystem vorbereitet
- + technische Beleuchtung mit Spots und Lichtplaner
- + elektrische Vorhangschienen

- + Sonos Soundsystem
- + Pflanzen inklusive automatische Bewässerung
- + WK-Verglasung mit erhöhtem Schallschutz
- + Eingangstüre WK 3
- + Alarmanlage

## **Verkehrsanbindung**

- + U-Bahn-Linie U3, U6
- + Autobus-Linie 57A
- + Straßenbahn-Linie 6, 18
- + Wien-Westbahnhof

## **Infrastruktur**

Die einzigartige Lage dieser Liegenschaft zwischen Linker Wienzeile und der Fußgängerzone der Mariahilfer Strasse bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Lokale, klassische Wiener Kaffeehäuser, Ärzte, Banken sowie Apotheken. Der nahegelegene Naschmarkt mit seinen unverwechselbaren Marktständen und dem Flohmarkt lädt zum Verweilen und Einkaufen ein. Veranstaltungsorte, wie z.B. das Raimund Theater, der Stadtsaal, das Apollo-Kino und kulturelle Angebote im Museumsquartier sowie im Kunst- und Naturhistorischen Museum, genauso wie in der Wiener Innenstadt sind zum Teil fußläufig sehr gut erreichbar und bieten gelungene Freizeitmöglichkeiten.

Mit dem Auto gelangt man in kürzester Zeit über die Linke Wienzeile zur Wiener Westausfahrt in Fahrtrichtung Autobahn A1.

## **Sonstiges**

**Ein Share Deal ist nach Vereinbarung möglich, bei einem Asset Deal kann die**



## **Umsatzsteuer ausgewiesen werden.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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