

## **Exklusive Loft-Wohnung in Top-Lage – Modernes Wohnen mit Stil und Charakter!**



**Objektnummer: 5561/2537**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

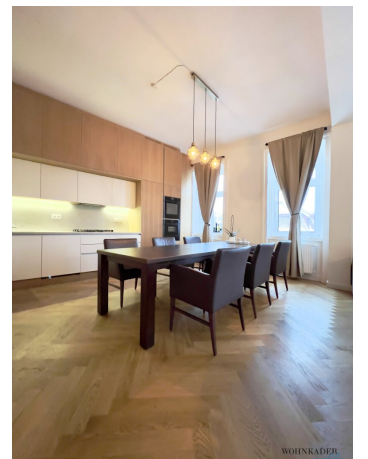
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,36 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,72 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	93,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,43
<b>Kaufpreis:</b>	870.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,10 €
<b>USt.:</b>	18,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

31.320,00 € inkl. 20% USt.

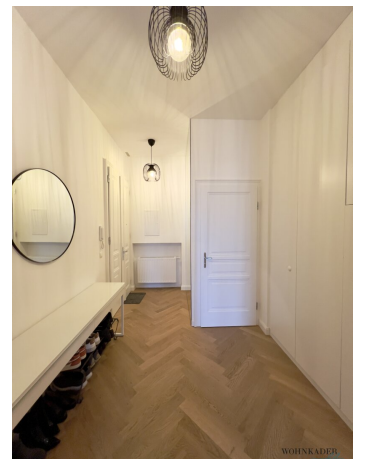
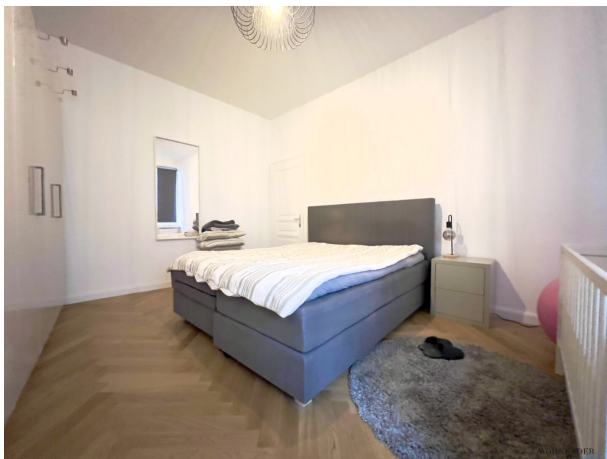
## Ihr Ansprechpartner

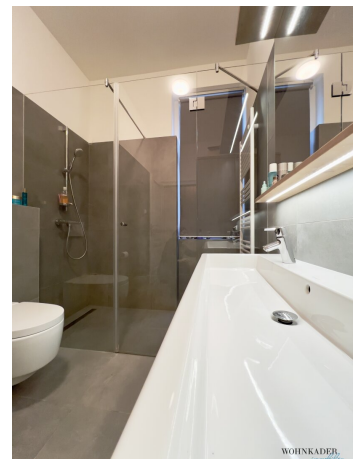


**Mag. Mariya Stazic**













WOHNRAUM





## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung begeistert mit einem modernen Loft-Charakter, großzügigem Raumgefühl und hochwertigster Ausstattung. **Die beeindruckende Raumhöhe von 3,12 m verleiht der Wohnung ein außergewöhnliches Wohngefühl und sorgt für ein luftiges, offenes Ambiente.** Ideal für Singles oder Paare bietet die 90 m<sup>2</sup> große Wohnung ein Wohnkonzept, das durch Eleganz, Komfort und Funktionalität überzeugt.

### Aufteilung der Wohnung:

- **Großzügiger Eingangsbereich** mit maßgefertigten Einbauschränken
- **Offener Wohnbereich** mit stilvoller Tischlerküche, großzügigem Essplatz und direktem Zugang zum ostseitig ausgerichteten Balkon – Ihr privates Refugium mit Morgensonne
- **Helles Schlafzimmer**, das Ruhe und Gemütlichkeit ausstrahlt
- **Luxuriöses Badezimmer** mit Walk-In-Dusche, japanischem digitalen WC, maßgefertigten Tischlermöbeln und Fenster für Tageslicht
- **Gäste-WC** mit Handwaschbecken und Fenster für zusätzlichen Komfort

### Highlights der Ausstattung:

Die Wohnung wurde 2021 vollständig saniert und erstrahlt in einem zeitlosen Design. Edle Materialien, wie hochwertiger Parkettboden, maßgefertigte Möbel und modernste Sanitärausstattung, schaffen ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. **Neben der exquisiten Ausstattung bietet die Wohnung eine außergewöhnliche Raumhöhe von 3,12 m, die das großzügige Wohngefühl zusätzlich verstärkt.** Ein weiteres Highlight ist der **großzügige Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup>**, der Ihnen wertvollen zusätzlichen Stauraum bietet.

### Zusammenfassung:

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel und lässt keine Wünsche offen – perfekt für alle, die das Besondere suchen. Ob stilvoller Wohnbereich, optimaler Grundriss oder die exzellente Lage: **Zusätzlich zur hochwertigen Ausstattung überzeugt diese Wohnung mit einer**

**außergewöhnlichen Raumhöhe von 3,12 m sowie einem großzügigen Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup>, der für zusätzlichen Stauraum sorgt.** Hier wird Ihr Wohntraum wahr.

**Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!**

---

## **Property Description**

This exceptional apartment impresses with its modern loft character, spacious feel, and highest-quality furnishings. The impressive ceiling height of 3.12 meters gives the apartment an extraordinary living experience, creating an airy and open atmosphere. Ideal for singles or couples, this 90 m<sup>2</sup> apartment offers a living concept that combines elegance, comfort, and functionality.

## **Layout of the apartment:**

- Spacious entrance area with custom-built wardrobes
- Open-plan living area with a stylish carpenter-made kitchen, generous dining space, and direct access to the east-facing balcony – your private retreat with morning sun
- Bright bedroom that radiates tranquility and coziness
- Luxurious bathroom with a walk-in shower, Japanese digital toilet, custom-made bathroom furniture, and a window for natural light
- Guest WC with a hand basin and window for added convenience

## **Highlights of the furnishings:**

The apartment was completely renovated in 2021 and shines in a timeless design. Noble materials such as high-quality parquet flooring, custom-made furniture, and state-of-the-art sanitary fittings create an ambiance that meets the highest standards. In addition to the exquisite furnishings, the apartment offers an exceptional ceiling height of 3.12 meters, further enhancing the generous living experience. Another highlight is the spacious basement storage unit of approximately 6 m<sup>2</sup>, providing valuable additional storage space.

## **Summary:**

This apartment is a true gem and leaves nothing to be desired – perfect for those seeking something special. Whether it's the stylish living area, the optimal floor plan, or the excellent location, this apartment stands out not only for its high-quality furnishings but also for its exceptional ceiling height of 3.12 meters and the spacious basement storage unit of approximately 6 m<sup>2</sup>, offering additional storage space. Here, your dream home becomes a reality.

**Contact us today for a viewing – we would be delighted to personally show you this unique property!**

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap