

**WEIT UNTER DEM MARKTPREIS - traumhafte barrierefreie
Wohnung mit Ausblick und Terrasse in umgebauter
Klavierfabrik - ruhige Lage - BIETERVERFAHREN**



Helles und offenes Wohn- und Esszimmer

Objektnummer: 4760/600

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	195,52 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	334,27 €
USt.:	39,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Reithofer

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











Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein [Bieterverfahren!](#)

Hier die Website zum Mitbieten:

<https://immo-billie.com/de/386286ff-e0f0-4e77-8b07-fb59144a51ce>

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 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 m²** 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 zusätzlicher **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 m² 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** 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**.

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