

Luxus Loft der Superlative im exklusiven Servitenviertel



Objektnummer: 1682

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1918
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	496,85 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,98 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	8.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

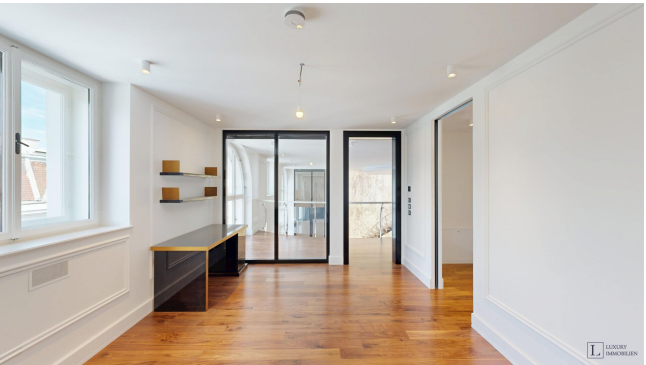


Evgeny Pilnikov

Luxury Immobilien GmbH
Krugerstrasse 3 / 11
1010 Wien

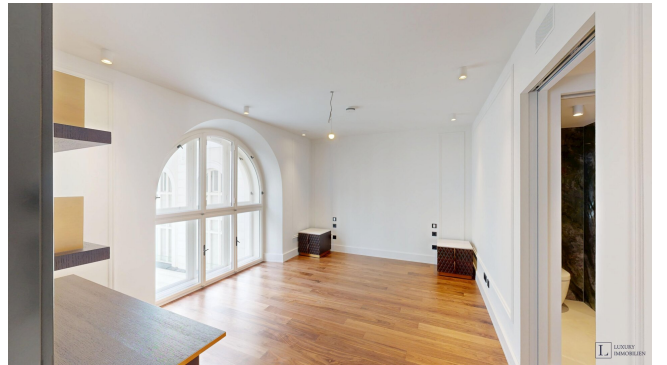










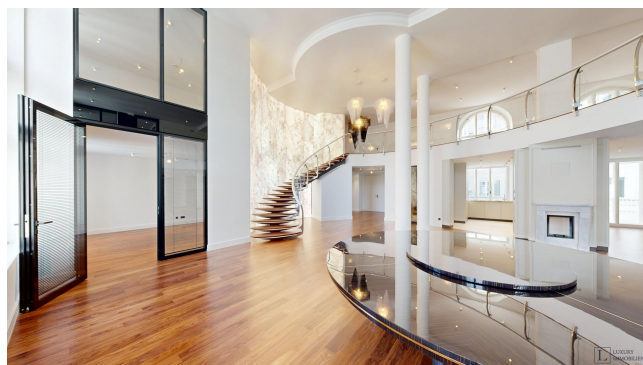






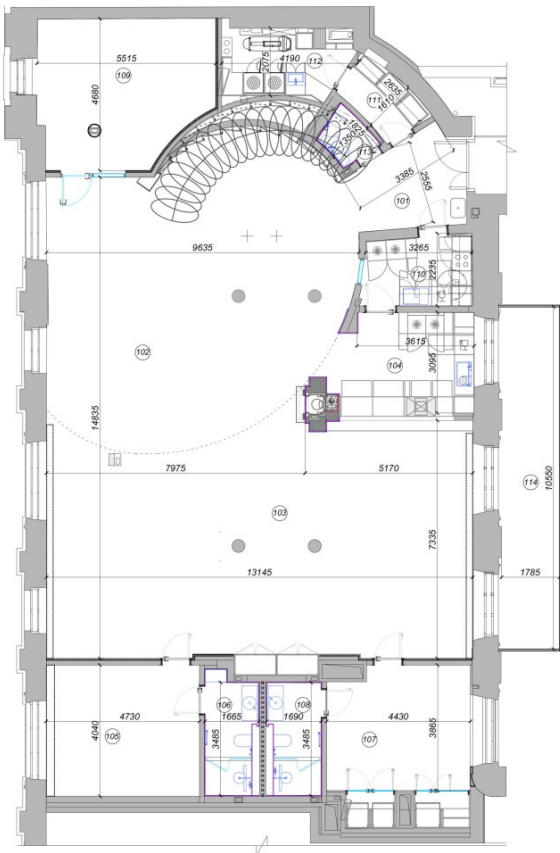




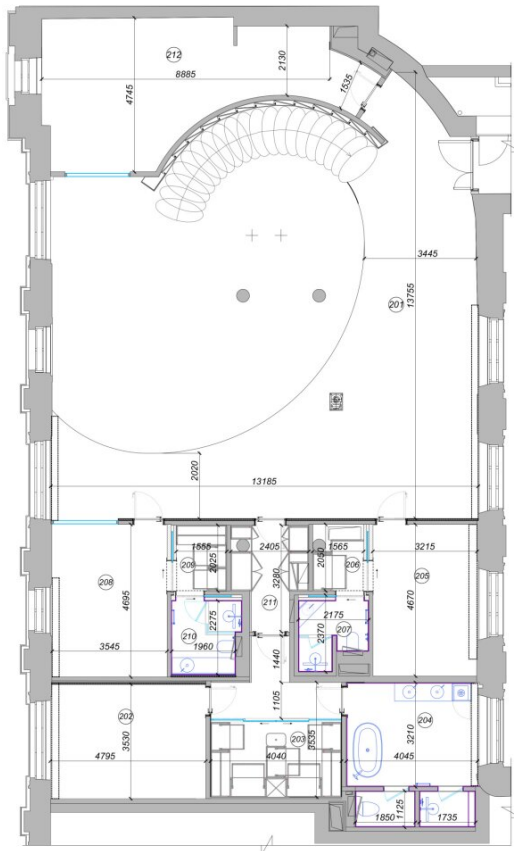








Raumliste. 1 Stock		
Nr	Name	Fläche, m²
101	Eingangshalle	9,36
102	Esszimmer	88,44
103	Wohnzimmer	84,0
104	Küche	13,38
105	Schlafzimmer - 1	19,03
106	Badezimmer - 1	5,98
107	Schlafzimmer - 2	19,89
108	Badezimmer - 2	5,98
109	Arbeitszimmer - 1	23,48
110	Technische Küche	7,1
111	Eingangsgarderobe	4,17
112	Waschraum	10,44
113	Wasserklosett	2,12
114	Balkon	20,04
Gesamtsfläche:		313,41



Raumliste. 2 Stock		
Nº	Name	Fläche, m²
201	Galerie der Haale	68,69
202	Hauptschlafzimmer	17,1
203	Hauptgarderobe	16,79
204	Hauptbadezimmer	16,51
205	Schlafzimmer - 3	15,02
206	Garderobe - 3	2,57
207	Badezimmer - 3	4,15
208	Schlafzimmer - 4	16,88
209	Garderobe - 4	3,63
210	Badezimmer - 4	5,12
211	Hauptshalle	3,86
212	Arbeitszimmer - 2	33,16
Gesamtsfläche:		203,48

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche, lichtdurchflutete Loft erstreckt sich über zwei Etagen eines klassischen Wiener Altbaus im charmanten Servitenviertel – dem französischen Viertel des 9. Bezirks – direkt an der Grenze zur Innenstadt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 497 m² bietet das Loft vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich ein imposanter Wohnbereich (ca. 84 m²) und ein weitläufiges Esszimmer (ca. 88 m²), die zusammen das Herzstück der Wohnung bilden. Raumhohe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine elegante Atmosphäre – ideal für gesellige Abende, stilvolle Empfänge oder entspannte Stunden im Kreis der Familie. Direkt angrenzend liegen die Hauptküche sowie eine separate technische Küche.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich zwei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer, ein Arbeitszimmer (ca. 23 m²), ein Hauswirtschaftsraum sowie ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe.

Über eine Galerie gelangt man in das Obergeschoss, das durch eine exklusive Schlafsuite beeindruckt: ein Schlafzimmer mit großzügiger Ankleide- und luxuriösem Badezimmer bietet höchsten Wohnkomfort. Zwei weitere Schlafzimmer – jeweils mit eigenem Bad und Ankleideraum – ein zusätzliches Arbeitszimmer (ca. 33 m²) sowie eine repräsentative Hallen-Galerie (ca. 68 m²) runden diese Ebene perfekt ab.

Ausstattung:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit doppelter Raumhöhe
- 5 Schlafzimmer (inkl. Master-Suite)
- 5 Badezimmer + Gäste-WCs
- 2 Arbeitszimmer
- 2 begehbare Garderoben
- Hauptküche + separate technische Küche
- Hauswirtschaftsraum und Abstellräume
- Raumhohe Fenster über zwei Etagen
- Repräsentative Hallen-Galerie

- 1 Garage inkl.
- 1 Keller inkl.

**Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

***Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.*

****Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlenn in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap