

**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

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <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 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 2                    |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 98,70 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,49               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.150.000,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 334,27 €             |
| <b>USt.:</b>                         | 39,56 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

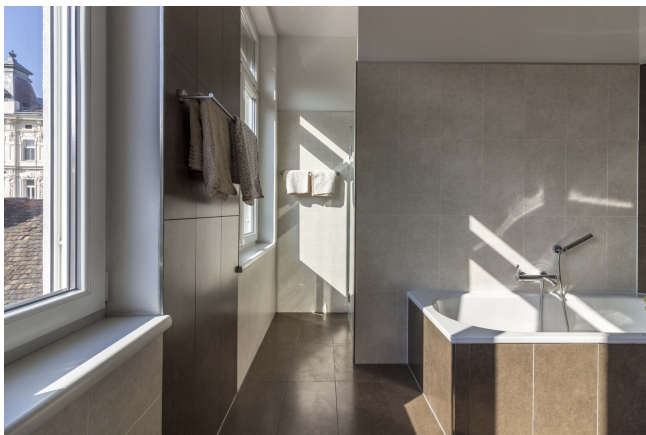
## Ihr Ansprechpartner

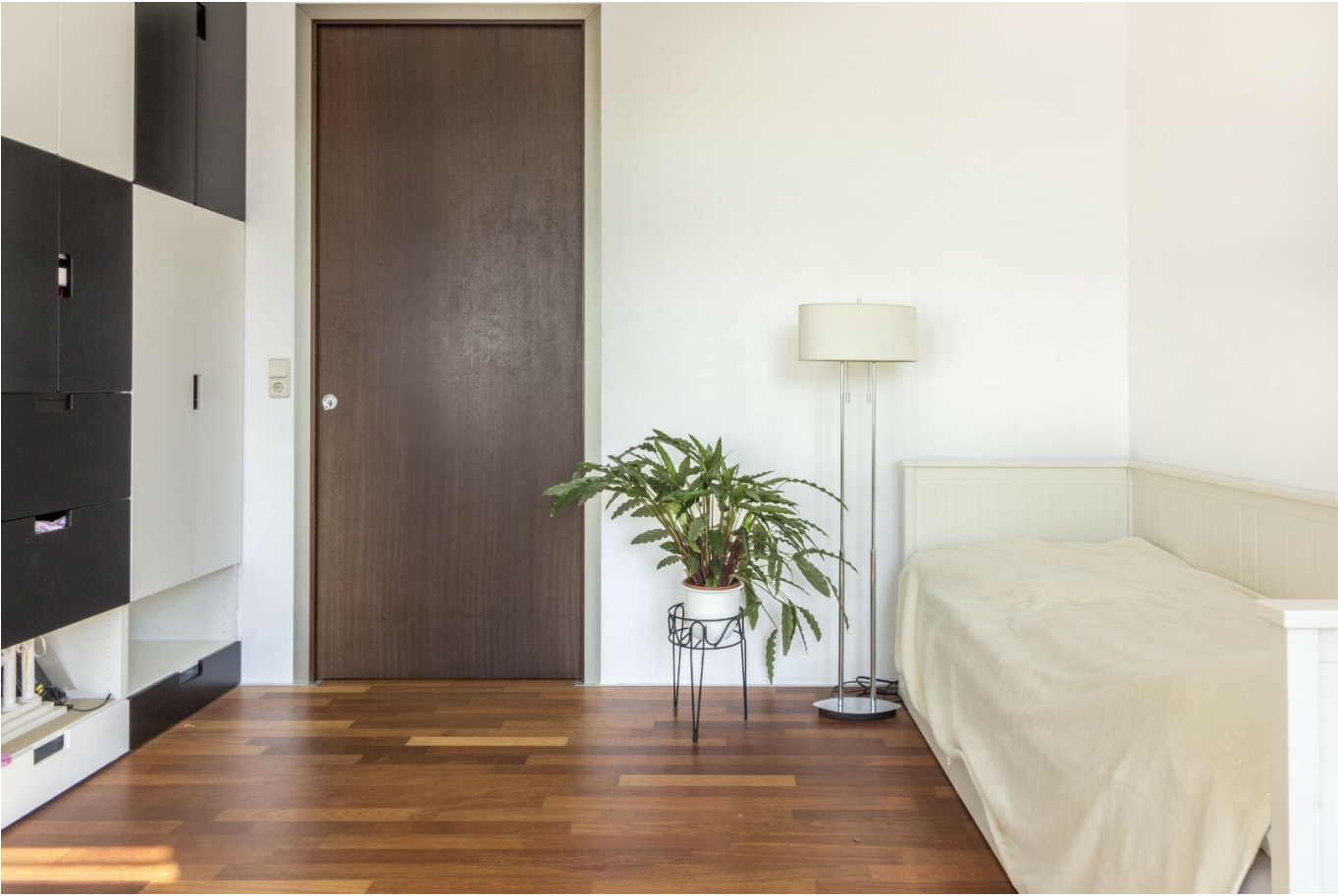


**Barbara Reithofer**

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

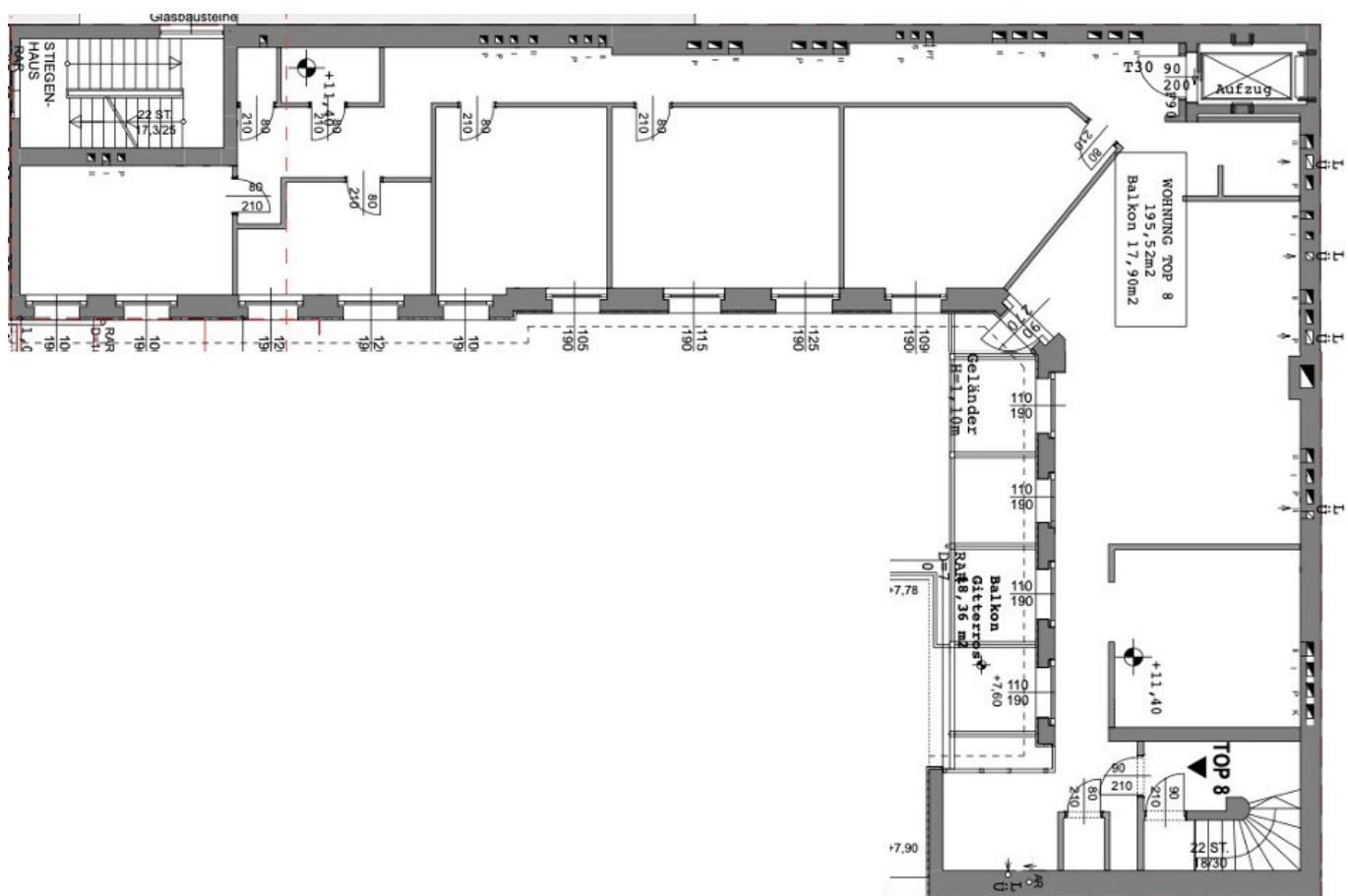












## Objektbeschreibung

### *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 **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 Schlafzimmern** 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 genutzte 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.