

Einzigartige DG-Wohnung mit Loft-Charakter und Terrassen (rd. 165m²) inkl. atemberaubendem Fernblick



Objektnummer: 25870

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	186,89 €
Heizkosten:	141,10 €
USt.:	51,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH























SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Werte Interessent:innen!

Um den Prozess der Terminvereinbarung zu vereinfachen, freuen wir uns über Ihre Anfrage über das Kontaktformular mit konkreten Terminvorschlägen zur rascheren Abstimmung.

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Diese großzügige Dachgeschosswohnung mit Loft-Charakter vereint modernes Wohngefühl mit durchdachter Funktionalität und einem Hauch von Luxus. Auf rd. 103m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause mit drei Wohnräumen, welches keine Wünsche offen lässt – ideal für Sie als Paar und Familie, wenn Sie Wert auf Komfort, Stil und ein modernes Wohnambiente legen. Es handelt sich hierbei um eine eigentümergebewohnte Wohnung, welche daher sehr gepflegt und hochwertig ausgestattet ist - Verfügbarkeit nach Absprache.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete **Wohn-Essbereich**, der durch seine Weitläufigkeit und die großen Fensterflächen mit natürlichem Licht durchflutet wird.

Die **vollausgestattete, offene Küche mit Kochinsel** ist nicht nur funktional, sondern auch ein sozialer Treffpunkt für gemeinsame Abende und kulinarische Erlebnisse. Vom Wohnbereich aus betreten Sie die sonnige **Terrasse**.

Das geräumige **Schlafzimmer** bietet durch den direkten Zugang zu einer weiteren privaten **Terrasse** eine ganz besondere Rückzugsoase. Zusätzlich bietet das Schlafzimmer einen begehbaren **Schrankraum**.

Ein zweites, ebenfalls gut geschnittenes Zimmer lässt sich ideal als **Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer** gestalten.

Das natürlich belichtete **Badezimmer** ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet. Hier befinden sich auch ein WC und ein Waschplatz samt Wandspiegel inklusive Beleuchtung.

Für Gäste steht zusätzlich ein separates WC mit einem Handwaschbecken beim Eingangsbereich zur Verfügung.

Ein absolutes Highlight: Über den zentralen Treppenaufgang gelangen Sie exklusiv zur

beeindruckenden **Dachterrasse** mit Pergola und Fernblick. Diese großzügige Freifläche (ca. 148m²) lädt zum Sonnenbaden, Entspannen oder geselligen Beisammensein mit Freunden ein – ein echtes Alleinstellungsmerkmal und ein Ort, an dem Wohnen zur Lebensqualität wird.

Geheizt wird mittels Fernwärme (**Fußbodenheizung**). Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen außenliegende Jalousien sowie eine **Deckenkühlung** für angenehme Temperaturen in allen Wohnräumen. In der monatlichen Vorschreibung (siehe Preisübersicht) sind die Kosten für Wärme und Kühlung bereits inkludiert.

Ein **Kellerabteil** sowie ein **großzügiger KFZ-Abstellplatz** in der hauseigenen Garage rundet das Angebot perfekt ab.

Ausstattung und Besonderheiten:

- erstaunliche Raumhöhe von 2,70m (keine Dachschrägen!)
- lichtdurchflutet aufgrund großer Fensterfronten
- moderne & hochwertige Ausstattung: Parkettboden, Keramik von Duravit und Villeroy & Boch, Armaturen von Grohe
- Dachterrasse mit Pergola
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Deckenkühlung
- Außenjalousien
- Küche mit Miele Geräten
- KFZ-Abstellplatz

Liegenschaft.

"Mitten in Wien ist eine ehemalige Schuhfabrik zu Wohnlofts umgebaut und durch eine Aufstockung ergänzt worden. Die Fassadengestaltung der baulichen Erweiterung greift die Linien des Bestands auf, setzt sie fort und lässt sie in den Himmel übergehen." (bdb.at)

Die FAB-Lofts vereinen historischen Industriecharme mit modernem Wohnkomfort. In einer ehemaligen Schuhfabrik aus den 1920er-Jahren entstanden 2012 lichtdurchflutete Lofts, die durch eine harmonische Aufstockung ergänzt wurden. Die Ausstattung ist klar und modern: weiß verputzte Wände, edle Holzdielen und pflegeleichte Epoxidharzböden setzen die Industriearchitektur in Szene und schaffen eine zeitlose Atmosphäre. Historische Elemente wie die **originalen Treppenhäuser** wurden stilvoll integriert. Die bestehende Fassade wurde modernisiert und die **Fassade** der zwei neuen Geschosse **mit langlebigem Titanzink** verkleidet. Dies spiegelt das elegante Zusammenspiel von Tradition und zeitgenössischem Design wider. Insgesamt beherbergt das Objekt **25 Wohneinheiten, vier davon im Dachgeschoss.**

- Bauherr: Hornbostelgasse 16-18 Projektentwicklung GmbH, Wien, Mag. Jürgen Schnabl, Wertinvest Beteiligungs- und Immobilienberatungs AG, Wien
- Architekten: Malek Herbst Architekten ZT GmbH, Wien
- Verarbeiter: Klaus Zidek, Straden (Österreich)
- Material: RHEINZINK-prePATINA blaugrau, 12 t, verlegt im Großrautensystem

Der **Rücklagenstand** betrug per 31.12.2024 € 121.544,43 (allgemein) + € 6.927,74 (Kühlsystem) + € 34.769,31 (KFZ-Abstellplätze).

Lage/Infrastruktur:

Das Gebäude liegt in der ruhigen Hornbostelgasse, am Ende einer Sackgasse – und dennoch nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße, dem Naschmarkt und gleich drei U-Bahn-Linien entfernt. Hier wohnen Sie urban, ruhig und mit einem Hauch von „**New Yorker Loft-Feeling**“ – mitten in Wien.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie **Billa** (ca. 200m (2-3 Gehminuten), **Spar** ca. 350m (4-5 Gehminuten), sowie ein Lidl (600m - 7-8 Gehminuten) sind gut zu Fuß erreichbar. Eine **ausgezeichnete Auswahl an Bildungsangeboten** für Kinder und Jugendliche aller Altersstufen, von der Volksschule bis zum Gymnasium - viele davon sind in bequemer Gehdistanz oder mit kurzen Fahrten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Weiteres besticht die Liegenschaftsadresse durch ein **vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot**. Eines der größten Veranstaltungszentren Österreichs, die **Wiener Stadthalle**, ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (z.B. U6 oder Tramlinien) in nur etwa **10-15 Minuten** erreichbar und bietet ganzjährig ein Programm aus großen Konzerten, Shows, Sportevents und Messen. Für Liebhaber des Musiktheaters ist das renommierte **Raimund Theater**, spezialisiert auf Musicals, in der Wallgasse in ca. 8 Gehminuten (500m entfernt) bequem zu erreichen. Aktuelle Kinofilme lassen sich im großen **Apollo Kino** am Beginn der Gumpendorfer Straße genießen. Eine ganz besondere Attraktion stellt das **Haus des Meeres – Aqua Terra Zoo** dar, ein einzigartiger Zoo in einem ehemaligen Flakturm im Esterházypark (ca. 10min Busfahrt entfernt), der faszinierende Unterwasserwelten und exotische Tiere präsentiert. Auch die **Mariahilfer Straße** selbst bietet neben ihrem Ruf als Einkaufsmeile ein urbanes Flair mit Straßenkünstlern und pulsierender Atmosphäre, die zum Flanieren und Verweilen einlädt. Für Freizeitaktivitäten im Grünen bieten sich diverse kleinere Parkanlagen in direkter Umgebung an oder beispielsweise der nur 7 Fahrminuten entfernte (U4), wunderschöne **Schlosspark Schönbrunn** oder der 10 Fahrminuten (57A) entfernte, historische **Burggarten** in der Innenstadt an.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Fortbewegung in ganz Wien:

- **U-Bahn:**

- **U4 (Station Margaretengürtel):** ca. 450m (6 Gehminuten) entfernt - bringt Sie schnell ohne Umsteigen direkt in die Innenstadt.
- **U6 (Station Gumpendorfer Straße):** ca. 500m (7-8 Gehminuten) – Die U6 verbindet unter anderem mit dem Westbahnhof und wichtigen Umsteigeknotenpunkten.
- **U3 (Station Westbahnhof):** ca. 850m (10-15 Gehminuten) - ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt Wiens mit Fernzugverbindungen und weiteren Umsteigemöglichkeiten.

- **Straßenbahn: Linien 6, 18 (Station Mariahilfer Gürtel):** ca. 500m (6-7 Gehminuten) bieten Verbindungen in verschiedene Bezirke.

- **Bus: Linien 57A, N60** in unmittelbarer Nähe (ca. 150m) - ergänzen das U-Bahn- und Straßenbahnnetz.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap