

Loft in ehemaliger Schellackfabrik- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach



Wohn-Essbereich mit Ausgang in den begrünten Innenhof

Objektnummer: 1790

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	327,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	62,00 m ²
Keller:	30,94 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	682,48 €
USt.:	68,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

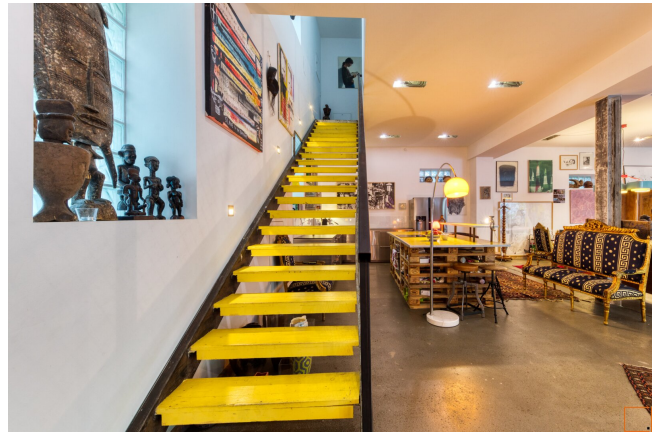


Elisabeth Rohr-de Wolf

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.







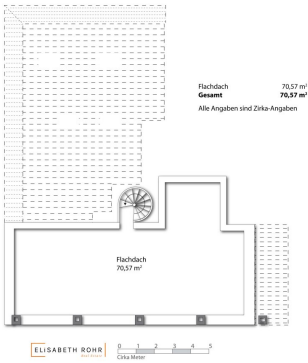
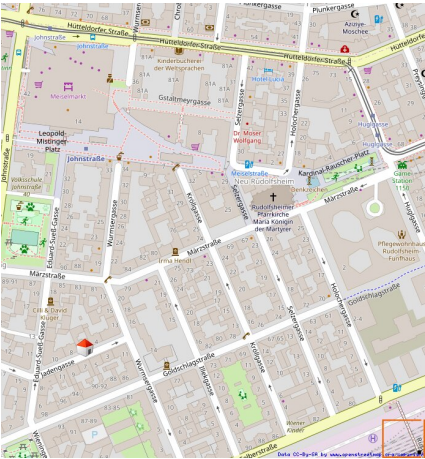




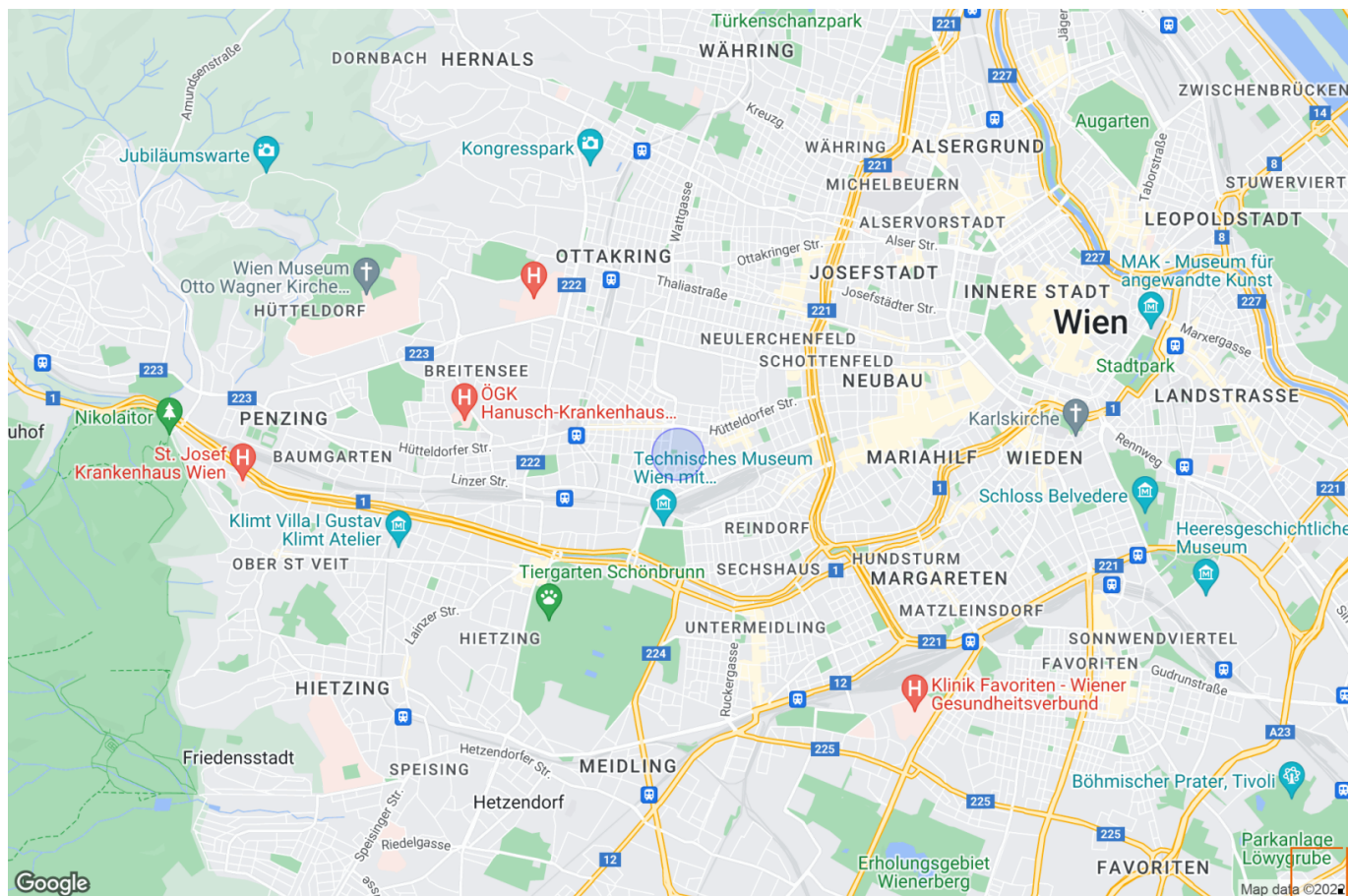


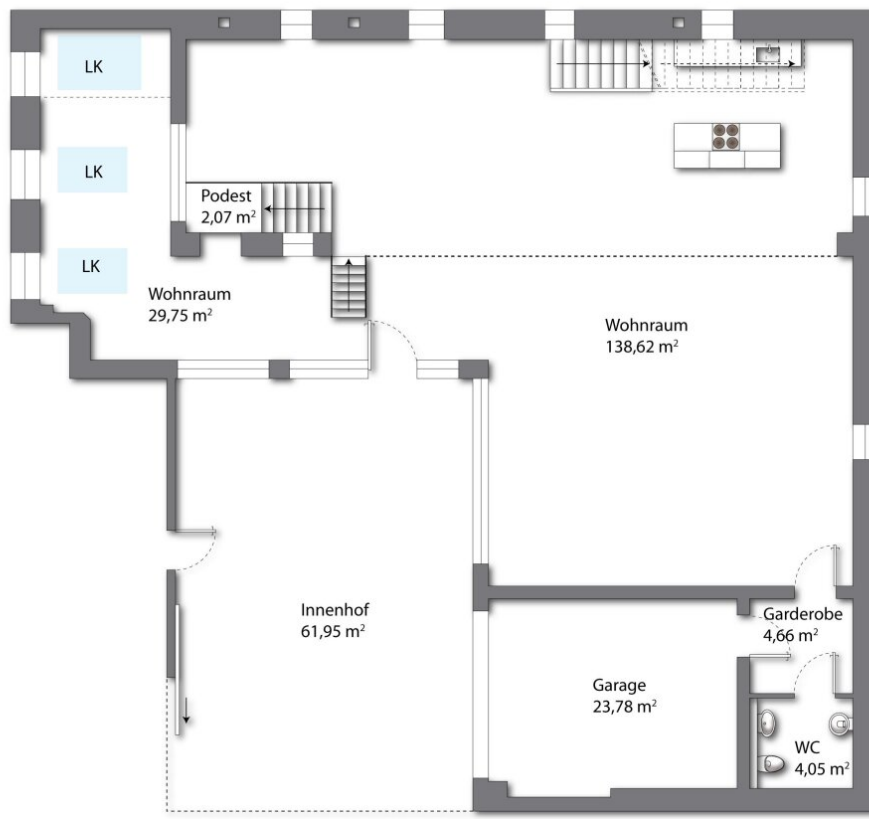






Flachdach 70,57 m²
Gesamt 70,57 m²
Alle Angaben sind Zirkelangaben





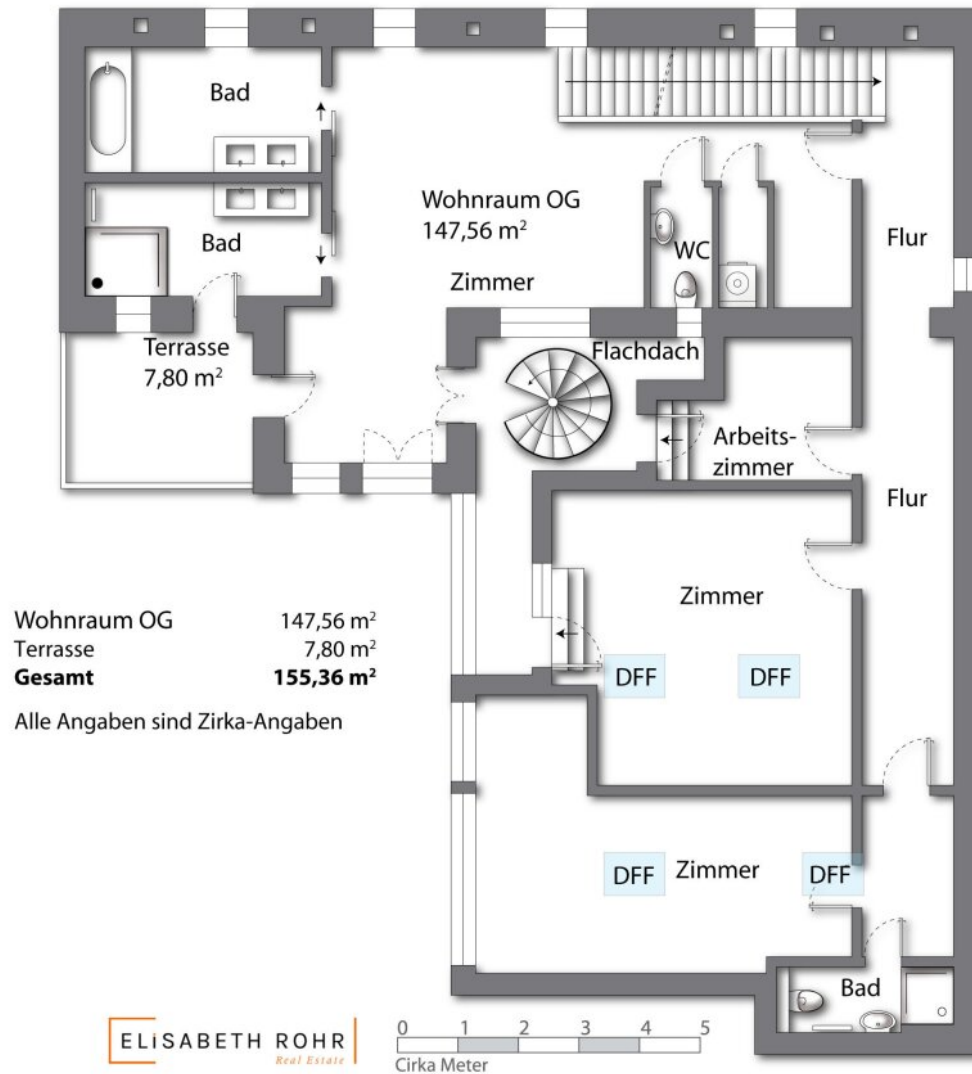
Wohnraum	138,62 m ²
Podest	2,07 m ²
Wohnraum	29,75 m ²
Innenhof	61,95 m ²
Garage	23,78 m ²
Garderobe	4,66 m ²
WC	4,05 m ²
Gesamt	264,88 m²

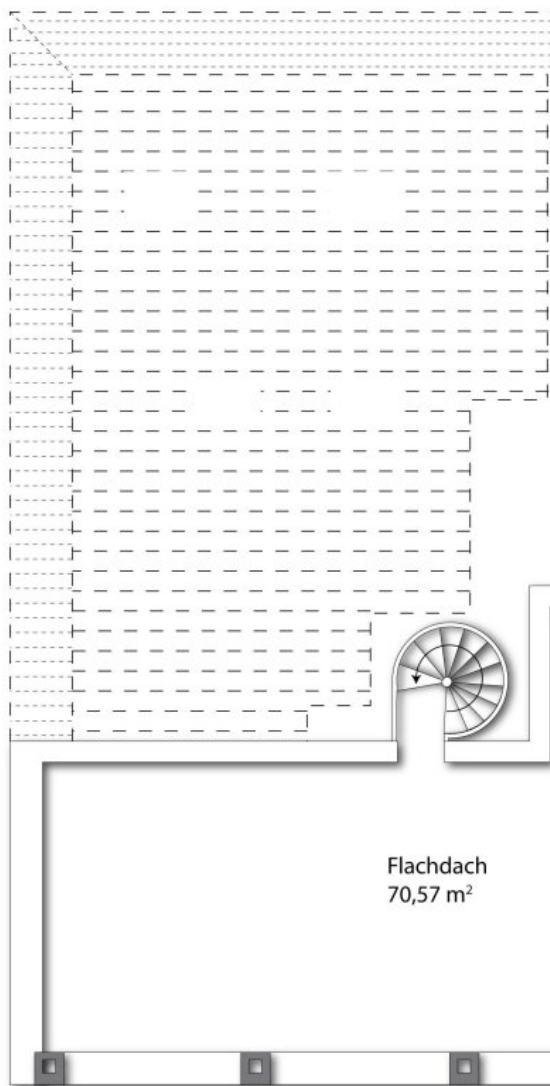
Alle Angaben sind Zirka-Angaben

ELISABETH ROHR
Real Estate

0 1 2 3 4 5
Cirka Meter







Flachdach 70,57 m²
Gesamt 70,57 m²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

ELISABETH ROHR
Real Estate

0 1 2 3 4 5
Cirka Meter





Energiekennzahlen

HWB
kWh/(m² · a)

fGEE

A++

A+

A

B

C

D

E

F

G

85,00

1,02



Objektbeschreibung

So viel Platz! So viel Atmosphäre! So viel Potenzial!

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verwirklichen, scheitert oft am verfügbaren Platz. Auf 330 m² auf 2 Ebenen können Sie tatsächlich beides ohne weiteres unterbringen.

Soeben wurde die Hauseinfahrt neu gestaltet und Sie können gemütlich in Ihre eigene XL-Garage fahren.

Und der Preis ist heiß: Um € 4.000,—/m² gerechnet auf die reine Wohnfläche ist diese Immobilie mehr als wohlfeil - insbesondere in Hinblick auf den sehr guten Zustand.

Die Wohnfläche mit 330 m² ist noch längst nicht alles, was diese Immobilie zu bieten hat.

Die Wohnfläche beträgt 330 m² auf 2 Ebenen, die Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt bis zu ca. 3,20 m und im Obergeschoss bis zu ca. 2,80 m.

Dazu kommen noch die Flächen des Innenhofs, ein besonders schöner Platz ist unter dem weißen Sonnenschirmen im Innenhof mit Blick auf die schön begrünte Hausmauer. Zudem bietet die Immobilie mehrere Terrassen und zwei große, soeben sanierte Räumlichkeiten im Keller sowie eine großzügig geschnittene Garage.

Wenn Sie eine Immobilie suchen, die mehr als 0815 ist, sind Sie hier an der richtigen Adresse, denn an Coolness kann es wohl kaum eine andere Immobilie mit dieser aufnehmen! Es wurden durchgehend hochwertige Materialien verbaut, die Immobilie wurde von Grund auf saniert.

Die neu geschaffenen Kellerflächen können übrigens direkt von der Straße aus begangen werden.

Und wenn Sie sich gerne ansehen möchten, wie die Immobilie von Grund auf saniert bzw. neu errichtet wurde, können Sie sich das hier ansehen:

https://www.holstein.cc/web/index.php?option=com_content&view=article&id=8:jadengasse&catid=8:projekte&Itemid=108#&gid=1&pid=20

ALLE WOHN-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

Die Raumaufteilung der Wohnfläche gliedert sich so auf:

Erdgeschoss:

- großzügiges Entrée
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Arbeitsbereich
- Garderobe
- WC
- Treppenaufgang ins OG
- Innenhof
- Zugang zur Garage
- (Garage, die in der Wohnfläche nicht inkludiert ist)

Obere Ebene:

- Masterbedroom mit offenem Badezimmer (das auch geschlossen werden kann) und Ausgang auf 2 Terrassen
- Garderobe
- 2 weitere Schlafzimmer
- zweites Bad mit WC
- Arbeitszimmer mit Terrasse
- Utility Room für Waschtrockner
- Aufgang zur Dachterrasse

Auf die Dachterrasse gelangen Sie über eine Wendeltreppe. Das Flachdach ist benutzungsbewilligt, lediglich die Absturzsicherung muss noch fertiggestellt werden.

Die Ausstattung:

Bei der Ausstattung wurde bewusst der Loft-Charakter der Immobilie noch verstärkt.

Die Böden sind Steinböden aus geschliffenem Estrich, im oberen Stockwerk wurde die Räume ganz bewusst mit MTF-Platten unterteilt, dadurch ist auch der Grundriss sehr flexibel.

Die Einbauten können in der Immobilie verbleiben, auch bei der übrigen Möblierung ist der Verkäufer bereit, gegen einen Aufpreis ausgewählte Stücke im Loft zu belassen.

- Fußbodenheizung
- Gasetagenheizung, einfach umrüstbar auf eine Luftwärmepumpe
- tw. Glasbausteine, die auch gegen feuerfestes Klarglas ausgetauscht werden können
- im EG und OG große Fensterflächen und Schiebetüren aus einer Glas-Alukonstruktion in den Innenhof
- Lichtkuppeln aus Milchglase im EG und OG, die die Räume zusätzlich auch von oben belichten
- coole Palettenküche mit allen Geräten
- XL-Garage
- Industriebeleuchtung

Die besondere Lage:

Der 15. Bezirk in der Nähe von Schönbrunn rund um den Meiselmarkt ist hochgefragt.

Die besonders gute Mischung ergibt sich aus den vielen klassischen Wiener Lokalen durchmischt mit internationalem Zuzug, der insbesondere rund um den großen Markt seit Jahrzehnten stattfindet. Rund um den Meiselmarkt wurde in den vergangenen Jahren rege Bautätigkeit entwickelt und der Bezirk wächst weiter. Die perfekte Infrastruktur mit der U3-Station Johnstraße ist ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität des Standorts.

In der Nähe unserer Immobilie befinden sich ein Einkaufszentrum, der Auer-Welsbach-Park und das Technische Museum. Auch der Zoo und das Schloss Schönbrunn befinden sich in Gehdistanz.

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

Abgesehen von der erwähnten U3-Station Johnstraße finden sich die Straßenbahnlinien 49 und die Autobuslinien 10A und 12A.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Der guten Ordnung halber dürfen wir darauf hinweisen, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind.

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese ganz besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap