

**DESIGN LOFT mitten im 1.Bezirk, ideal für Kreativberufe**



DSC04065-HDR copy

**Objektnummer: IVW-25-12385**

**Eine Immobilie von OTTO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Wohnfläche:</b>	155,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	109,19 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.289,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.672,62 €
<b>Kaltmiete</b>	2.939,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	317,38 €

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Posavac, BA**

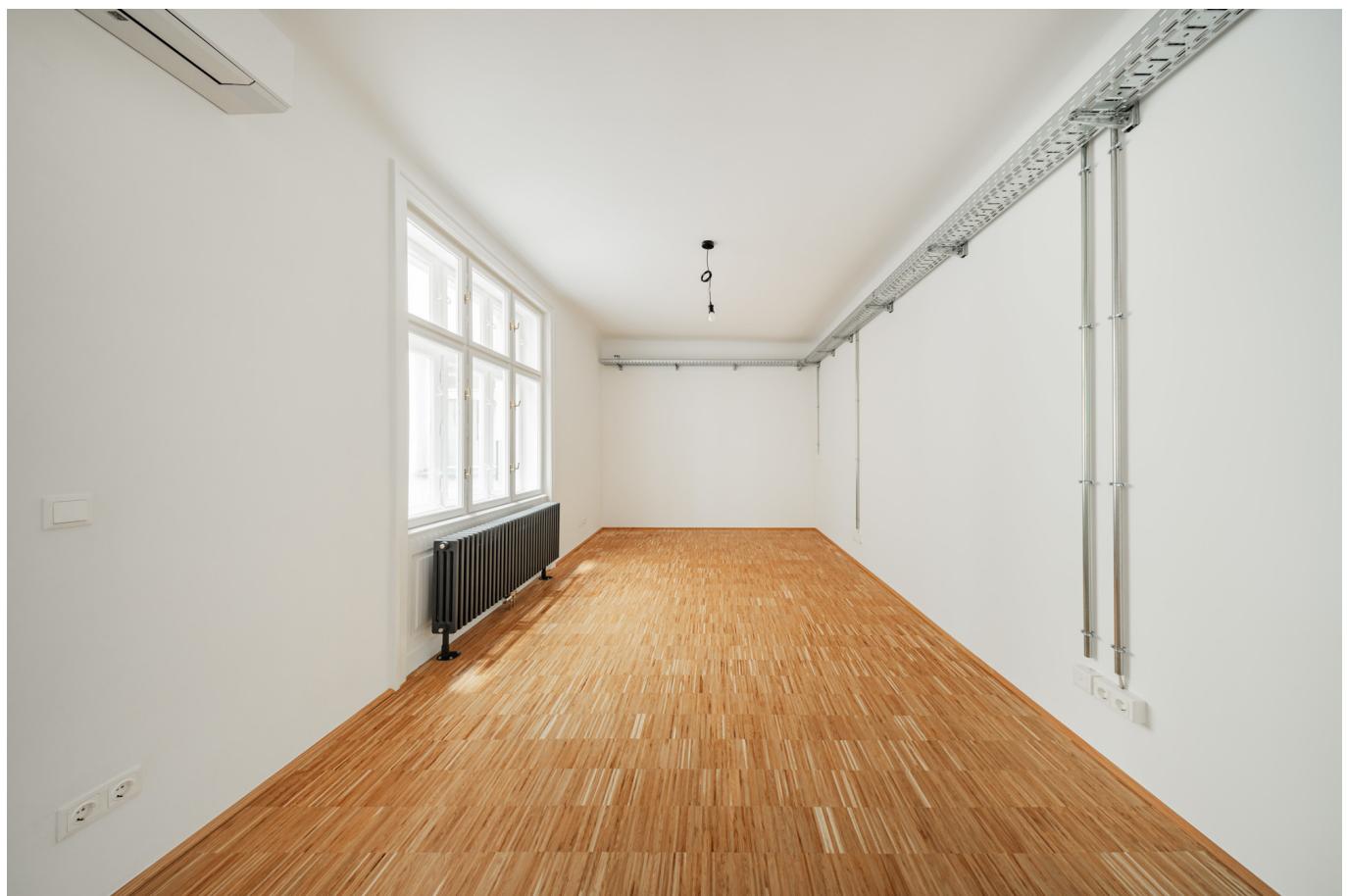
OTTO Immobilien GmbH  
Riemergasse 8  
1010 Wien

T 004366488533220  
H 004366488533220  
F 004315137778

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Willkommen in einem beeindruckenden INDUSTRIAL DESIGN LOFT, das sich im Herzen der Stadt befindet, nur wenige Schritte von der pulsierenden Kärntner Straße entfernt. Bestens geeignet für Architekten, Rechtsanwälte, Notare, Grafiker und andere Kreativberufe. Das stilvolle Gebäude wurde im Jahr 1912 von Pittel & Brausewetter erbaut, die Wohnung, befindet sich im 1. Stock, bequem erreichbar mit dem Lift. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein geräumiges Vorzimmer, einen einladenden Empfangsbereich, eine moderne Küche, zwei praktische Abstellräume sowie zwei separate Toiletten. Der großzügige, loftartige Raum von 110 m<sup>2</sup> lässt sich flexibel gestalten und bietet mehrere abtrennbare Bereiche. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Im Rahmen der Sanierung wurde die Wohnung vollständig neu gestaltet, indem alle Innenwände entfernt wurden, um ein offenes Loft-Konzept mit funktionalen Nebenräumen zu schaffen. Zusätzlich sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen. Die Wohnung befindet sich in ruhiger Hoflage. Die Wohnung bietet zudem die Möglichkeit, teilweise als Büro genutzt zu werden. Für einen potenziellen Serverraum wurden bereits die notwendigen Klimaleitungen für ein zusätzliches Klimagerät vorbereitet.