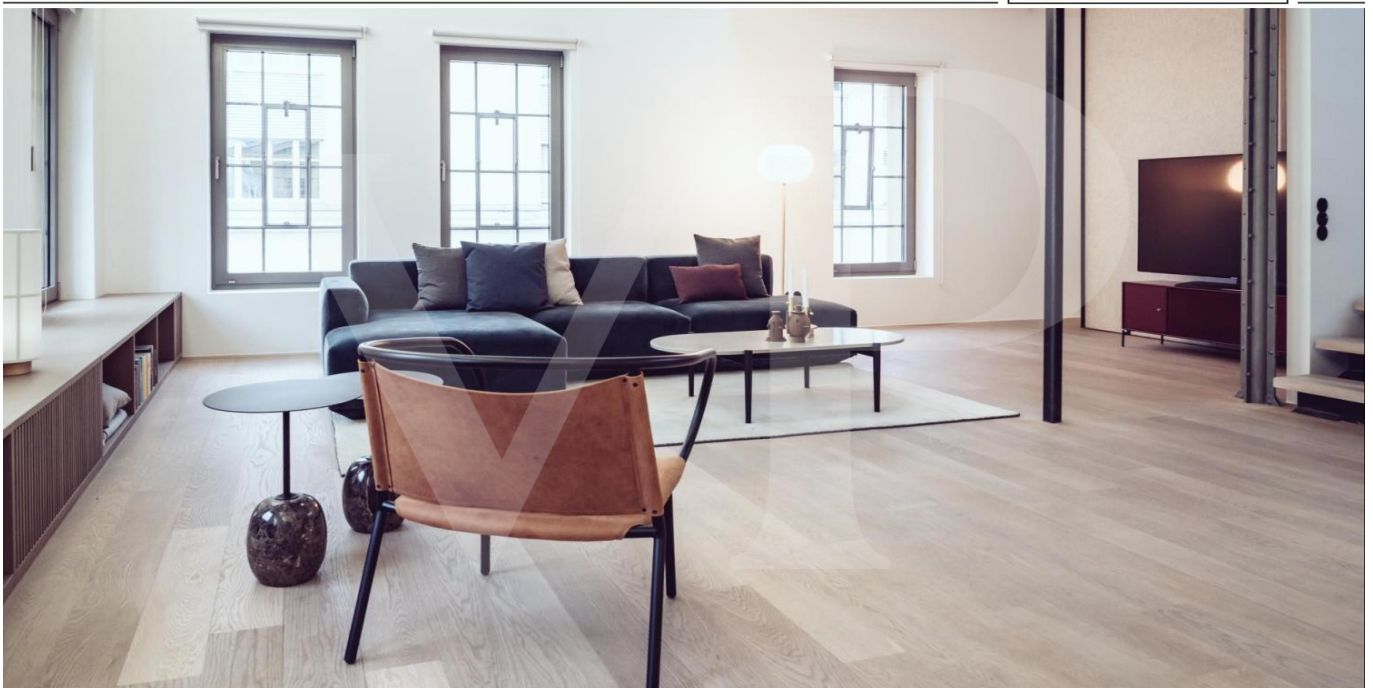


Wien, Leopoldstadt

# Wohnen und Arbeiten im Luxus-Loft

Objektnummer: 20243442005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 3.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 450,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5

Objektnummer: 20243442005 - 1020 Wien, Leopoldstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20243442005 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	20243442005	Kaufpreis	3.900.000 EUR
Wohnfläche	ca. 450,5 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Zimmer	8.5	Provision	3% + 20% Ust
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1883	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin
Stellplatz	2 x Tiefgarage		

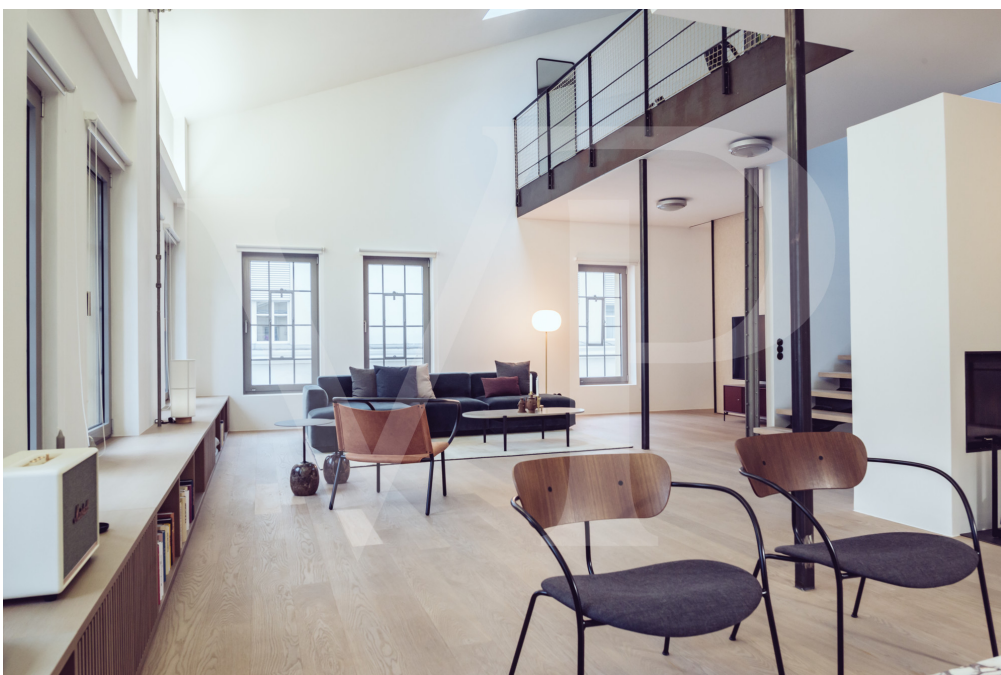
Objektnummer: 20243442005 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf	Energie- Effizienzklasse	C
Energieausweis gültig bis	03.12.2029		
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 20243442005 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 20243442005 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243442005 - 1020 Wien, Leopoldstadt

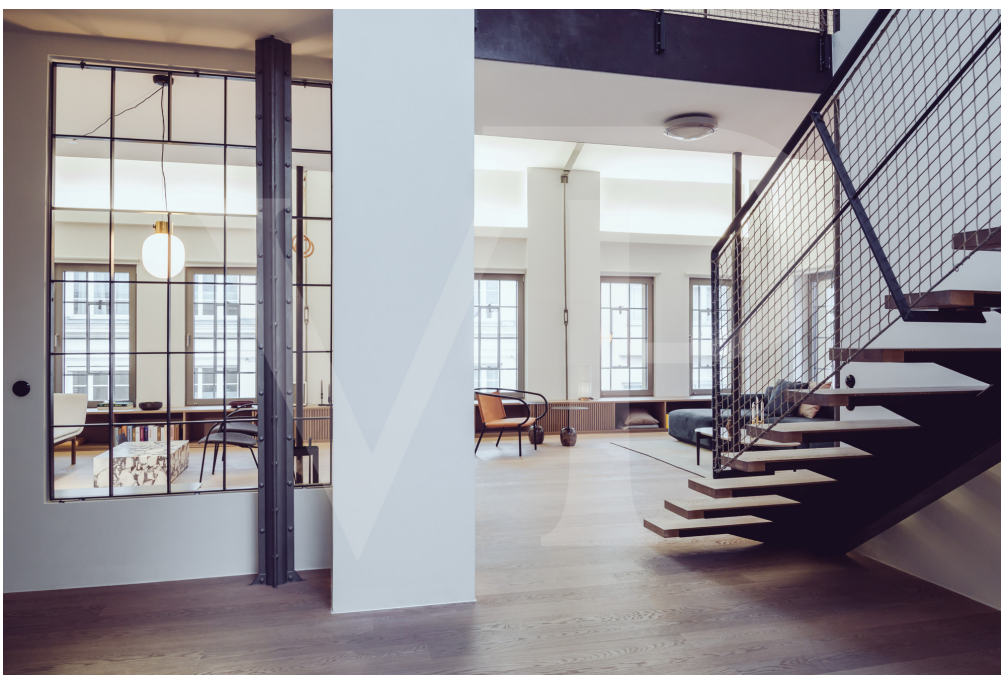
## Die Immobilie





Objektnummer: 20243442005 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 20243442005 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Die Immobilie



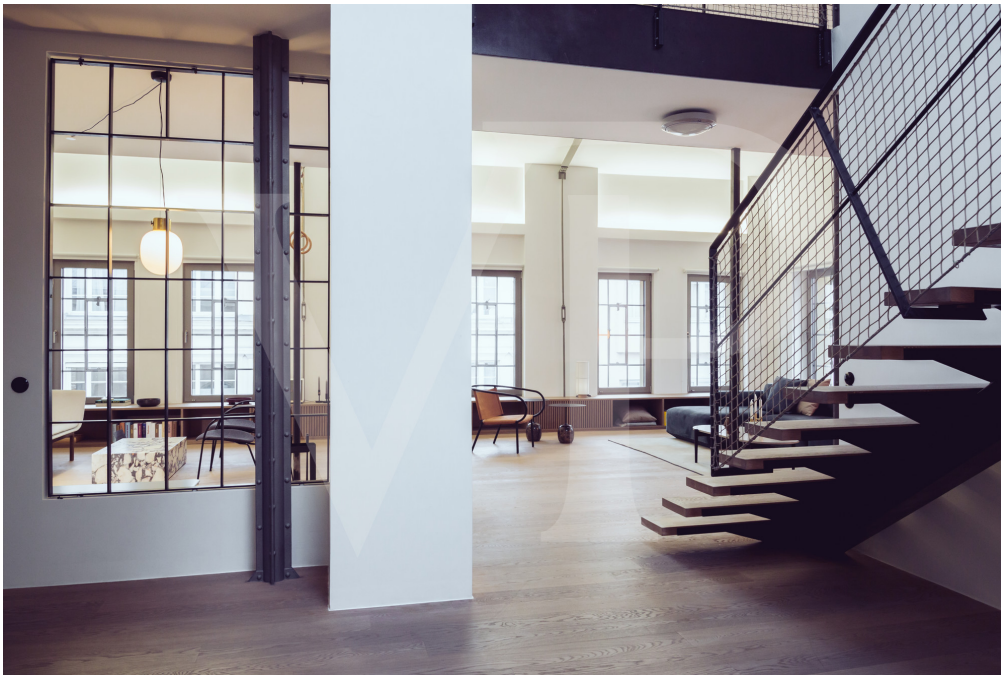
Objektnummer: 20243442005 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243442005 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 20243442005 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Ein erster Eindruck

Luxus Loft im Industriedesign mit der einzigartigen Kombination aus Wohnen und Arbeiten! Willkommen im schönsten Penthouse-Loft der Stadt, das in einem denkmalgeschützten Gebäude in der Nähe des bezaubernden Augartens gelegen ist. Lassen Sie sich von den unzähligen Nutzungsmöglichkeiten inspirieren. Angeboten werden zwei getrennte Einheiten, welche aber direkt nebeneinander liegen und bereits durch einen Durchgang verbunden sind. Das Loft dient den aktuellen Eigentümern als privates Refugium und Rückzugsbereich, wohingegen die zweite, als Büro gewidmete, Einheit gewerblich genutzt wird. Das einzigartige Loft verbindet modernen Industrial Chic mit historischer Eleganz und bietet auf großzügigen 320 Quadratmetern ein unvergleichliches Wohngefühl. Mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von bis zu 6 Metern entsteht ein luftiges, freies Raumgefühl. Die großen Fensterfronten lassen viel natürliches Licht herein. Hochwertige Materialien und exquisite Details ziehen sich durch das gesamte Loft. Fast alle Bereiche sind mit edlen Parkettböden ausgestattet, die Küche verfügt über freistehende Elemente und ein offenes Konzept. Beide Einheiten können auch neu miteinander kombiniert werden. So ist es zum Beispiel denkbar das gesamte Loft bis zur maximalen Deckenhöhe zu öffnen. Es würde dann ein offener Bereich mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Fläche und 6 m Höhe entstehen, was so unvergleichlich in Wien sein dürfte. Im Bereich des aktuellen Büros wäre dann ein privater Schlaftrakt denkbar. Ein besonderes Highlight ist die nahezu uneinsichtige Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Sie ist der perfekte Ort für laue Sommerabende. Zwei eigene Tiefgaragenplätze direkt im Gebäude runden dieses außergewöhnliche Angebot ab und sorgen für maximalen Komfort. Auch mit praktischen Elementen wie einem großen Hauswirtschaftsraum und reichlich Abstellflächen kann die Liegenschaft punkten. Dieses einzigartige Ensemble befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt, in unmittelbarer Nähe des Augartens. Der Augarten bietet nicht nur eine grüne Oase zur Erholung, sondern auch kulturelle Highlights wie die historische Porzellanmanufaktur und das Augartenpalais, auch das MuTh, die Spielstätte der Wiener Sängerknaben ist nur einen Steinwurf entfernt. Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, exquisite Restaurants und charmante Cafés in der Umgebung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Dieses Luxus Loft mit angrenzendem Büro ist ein wahres Juwel auf dem Immobilienmarkt und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Für weitere Informationen und zur Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Erleben Sie Luxus auf höchstem Niveau in einer der schönsten Lagen der Stadt!



Objektnummer: 20243442005 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Alles zum Standort

Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist die U2-Station Taborstraße, die nur einen kurzen Fußweg entfernt ist. Die Straßenbahnlinien 1,2,5 und O verkehren in der Nähe und bieten ebenfalls eine schnelle Verbindung in die Stadt. Verschiedene Buslinien verkehren in der Umgebung, darunter die Linien 5A und 5B, die Sie zu verschiedenen Stadtteilen bringen. Der Augarten ist in wenigen Minuten erreicht, ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist der Wiener Prater.

Objektnummer: 20243442005 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)