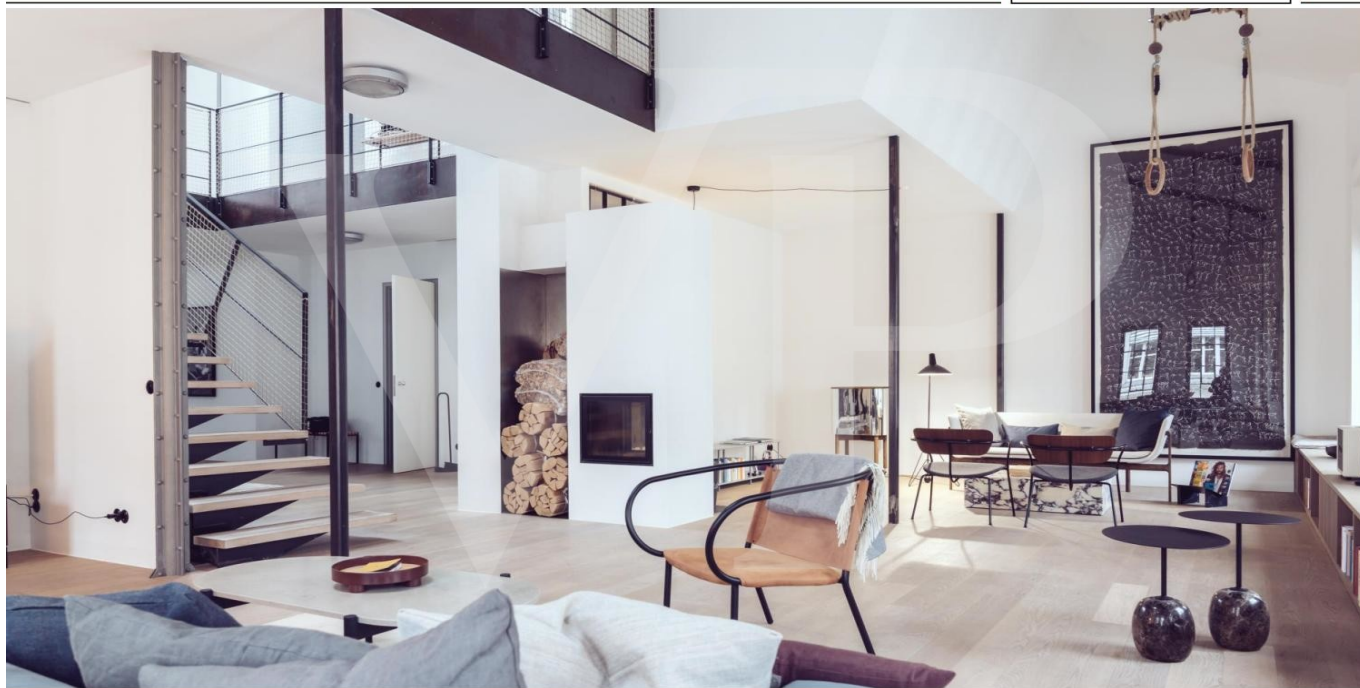


Wien, Leopoldstadt

# Luxus-Loft beim Augarten

CODE DU BIEN: 20243442004



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

PRIX D'ACHAT: 2.975.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 320 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5

CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20243442004
Surface habitable	ca. 320 m <sup>2</sup>
Pièces	6.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1883
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	2.975.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	3% + 20% Ust
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée

CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Chauffage urbain Vapeur	Classement énergétique	C
Certification énergétique valable jusqu'au	03.12.2029	Année de construction selon le certificat énergétique	1883
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## La propriété



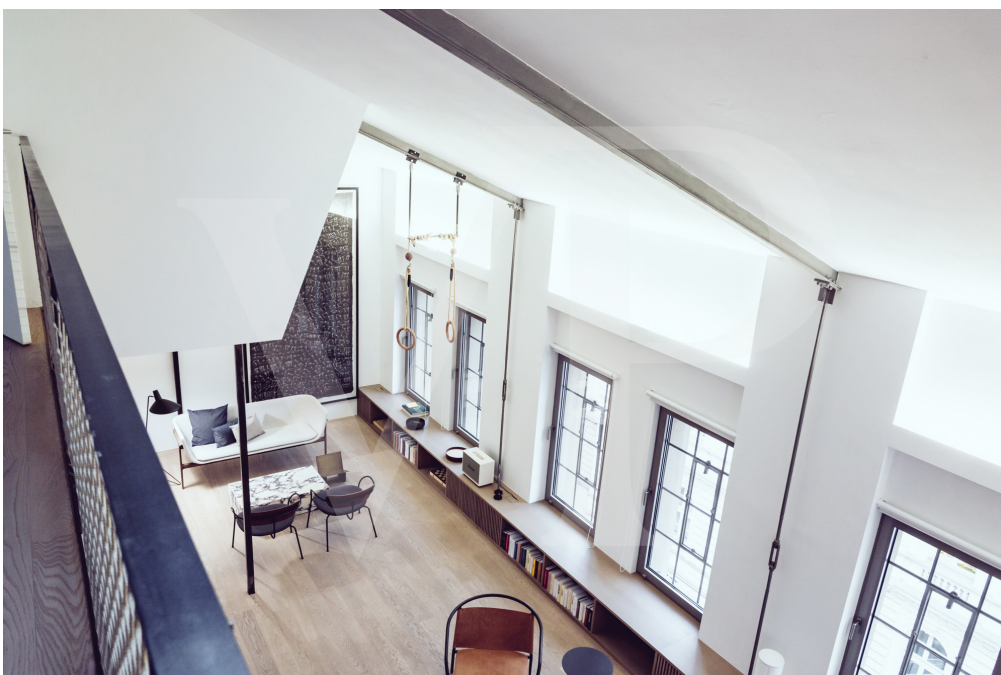
CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## La propriété



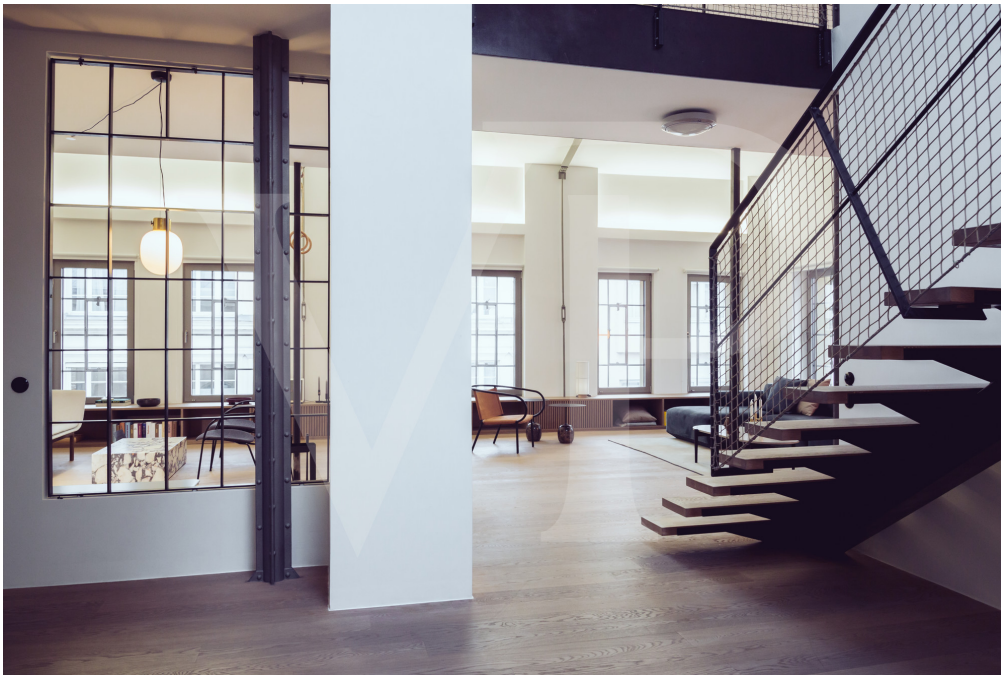
CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Une première impression

Luxus Loft im Industriedesign Willkommen im schönsten Penthouse-Loft der Stadt, das in einem denkmalgeschützten Gebäude in der Nähe des bezaubernden Augartens gelegen ist. Dieses einzigartige Loft verbindet modernen Industrial Chic mit historischer Eleganz und bietet auf großzügigen 320 Quadratmetern ein unvergleichliches Wohngefühl. Das Loft besticht durch seinen unverkennbaren Stil, der sich in einem offenen Wohnkonzept, freigelegten Stahlträgern und riesigen Fensterelementen widerspiegelt. Es wird Modernität und Funktionalität mit dem Charme vergangener Zeiten vereint. 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. Das Badezimmer bietet eine luxuriöse Wohlfühloase mit freistehender Badewanne und Regendusche. Direkt angrenzend erwartet Sie eine Sauna für entspannte Momente. Ein besonderes Highlight ist die nahezu uneinsichtige Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Sie ist der perfekte Ort für laue Sommerabende. Ein eigener Tiefgaragenplatz direkt im Gebäude rundet dieses außergewöhnliche Angebot ab und sorgt für maximalen Komfort. Auch mit praktischen Elementen wie einem großen Hauswirtschaftsraum und reichlich Abstellflächen kann die Liegenschaft punkten. Dieses einzigartige Loft 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 Spielstädte 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 ist ein wahres Juwel auf dem Immobilienmarkt und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Sollten Sie Wohnen und Arbeiten kombinieren wollen steht direkt angrenzend ein Büro mit 130 m<sup>2</sup> Fläche ebenfalls zum Verkauf. 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!

CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 20243442004 - 1020 Wien, Leopoldstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienne - 1er arrondissement

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)