

## Mieten Sie ein einzigartiges Loft in der Alten Spinnerei Fabrik mit ca. 110 m<sup>2</sup> Dachterrasse und Rundumblick über Niederösterreich.

**Adresse:** 2522 Oberwaltersdorf, Fabriksstraße 12, Top 20

**Wohnfläche:** ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 110 m<sup>2</sup> Dachterrassen.  
Parkplätze + Garagenplätze verfügbar.

**Aufteilung:** Offener Wohnraum, Schlafzimmer, Büro/Gästezimmer/Kinderzimmer, Arbeitsraum, 1. Bad, 2. Bad mit WC, und separates WC

**Verfügbar:** ab sofort

**Mietpreis:** € 2.490,- pro Monat gesamt (inkl. Betriebskosten und UST)

### Die Alte Spinnerei Fabrik

In Oberwaltersdorf befindet sich seit dem Jahr 1822 die Alte Spinnerei Fabrik. Heute ist das revitalisierte Gelände eines der wenigen nahezu im Originalzustand erhaltenen Industriedenkmäler. Diese wunderschönen Hallen wurden ab dem Jahr 2015 individuell ausgebaut und somit 23 Lofts verwirklicht. Mit guter Einbindung in die örtliche Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Metropole Wien. Mieten Sie jetzt ein einzigartiges Loft, schlüsselfertig. Hier wird nichts kaschiert, sondern der industrielle Charme unterstrichen: Wer hier wohnt, weiß sich in einer Fabrik. An der Fassade gibt es überall die schönen alten Ziegelwände, den denkmalgeschützten Fabrikschlot hat man fast immer im Blick.

Bild: In diesem Loft genießen Sie die Aussicht von einem der höchsten Plätze dieser Umgebung.

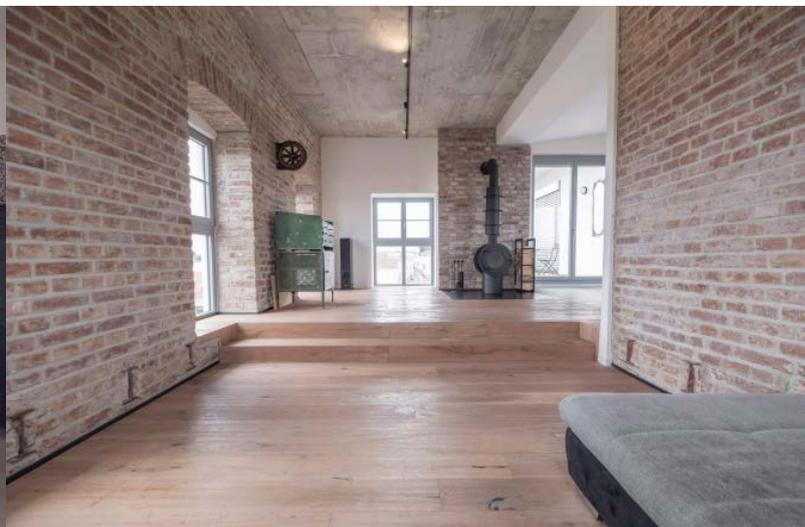


## Ihr Wohnraum im Loft

Ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind offen gestaltet. Neben dem großen Eingangsbereich befindet sich ein über 80 m<sup>2</sup> großer Wohn-Essbereich inkl. einem Kaminofen und einer modernen Küche mit allen Geräten und großer Kücheninsel mit Keramikplatte. Im ehemaligen Wasserturm der Fabrik befinden sich noch die Originalziegelwände, welche aufwendig restauriert wurden sowie die Betondecke der Fabrik. Eine weitere Sichtziegelwand trennt den Essbereich mit einem der 2 Schlafzimmern – hier wurde ein ehemaliges Fabrikfenster restauriert und in die Ziegelwand eingebaut.

Das Loft ist barrierefrei mit einem Lift im 3. Stock der Fabrik erreichbar. 6 Terrassentüren mit jeweils 2 Flügeltüren und über zweieinhalb Meter Höhe lassen viel Licht ins Loft. Weitere 5 bodentiefe Fenster erhellen den Wohnbereich, in dem sich bereits eine Couch befindet. Aus diesem Loft können sie in alle Himmelsrichtungen sehen: entlang vom Fluss Triesting bis zum Schneeberg, ins Leithagebirge, auf den Wald vom Anninger und bis nach Wien-Schwechat.

Im Loft mit fast 4 Metern Raumhöhe befinden sich noch viele robuste Details für Liebhaber des Industriestils: ein Antriebsrad der Spinnereimaschinen aus Rohstahl, ausgewählte Möbelstücke, ein ganz spezieller Kaminofen sowie original Fabriklampen.



## Weitere Raumaufteilung und Ausstattung

Im Loft befinden sich 2 Schlafzimmer mit großen Terrassentüren: Südseitig (die Abendterrasse) sowie Ostseitig (die Morgenterrasse). Eines der Schlafzimmer lässt sich auch gut als Gästezimmer, Büro oder Kinderzimmer nutzen. Im ca. 19 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer haben Sie genug Platz um zum Beispiel einen begehbaren Kleiderschrank ein zu richten.

Direkt im Eingangsbereich vom Loft ist das kleinere Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC: die Ambient Beleuchtung und Regendusche lassen Sie gut in den Tag starten. Das Masterbad ist direkt an das große Schlafzimmer angebunden: zusätzlich zum separatem WC gibt es dort noch ein Dachfenster, welches sich per Knopfdruck öffnet, einen Teakholz Waschtisch und viel Stauraum. Das Highlight im 2. Bad: eine Whirlpool-Badewanne mit Luft- und Wassermassagedüsen, Stimmungslicht und integrierter Bluetooth/Radio Soundanlage.

Bilder: Masterbedroom, das 2. Schlafzimmer, das große Bad und das kleine Bad beim Eingang.



## Wohnen in der Alten Spinnerei Fabrik

Hochwertige Materialien wie ein geschliffener und versiegelter Betonboden und edle Holzdielen schmücken den offenen Wohnbereich. Viktorianische Fliesen in den Bädern und im Küchenbereich, Betonfliesen und Rohstahl ergänzen das Loft. Kabel TV und Internetanschluss im Wohnbereich und den 2 Schlafzimmern sowie ein hochwertiges Soundsystem stehen bereit. Klimaanlage mit 4 Klimageräten in allen Wohnräumen sowie elektrische Außenjalousien geben Ihnen höchsten Komfort. Beheizt wird mit einer Fußbodenheizung über Fernwärme. Für die verschiedenen Bereiche vom Loft gibt es Thermostate zur Regelung der Raumtemperatur. In der kälteren Jahreszeit spendet der in alle Richtungen schwenkbare Kaminofen eine wohlige zusätzliche Wärme und Stimmung.

Bei Bedarf können zusätzlich Garagenplätze sowie Außenparkplätze gemietet werden. Ein Abstellraum gehört ebenfalls zum Loft. Ein Müllraum sowie Fahrradraum sind am Areal der Fabrik.

Bilder: Der Kaminofen, ausgewählte Möbelstücke aus der Fabrik, das Areal der Alten Spinnerei Oberwaltersdorf und und eine alte Ansicht: damals wie heute eines der höchsten Gebäude der Region.



## Die Dachterrassen vom Loft

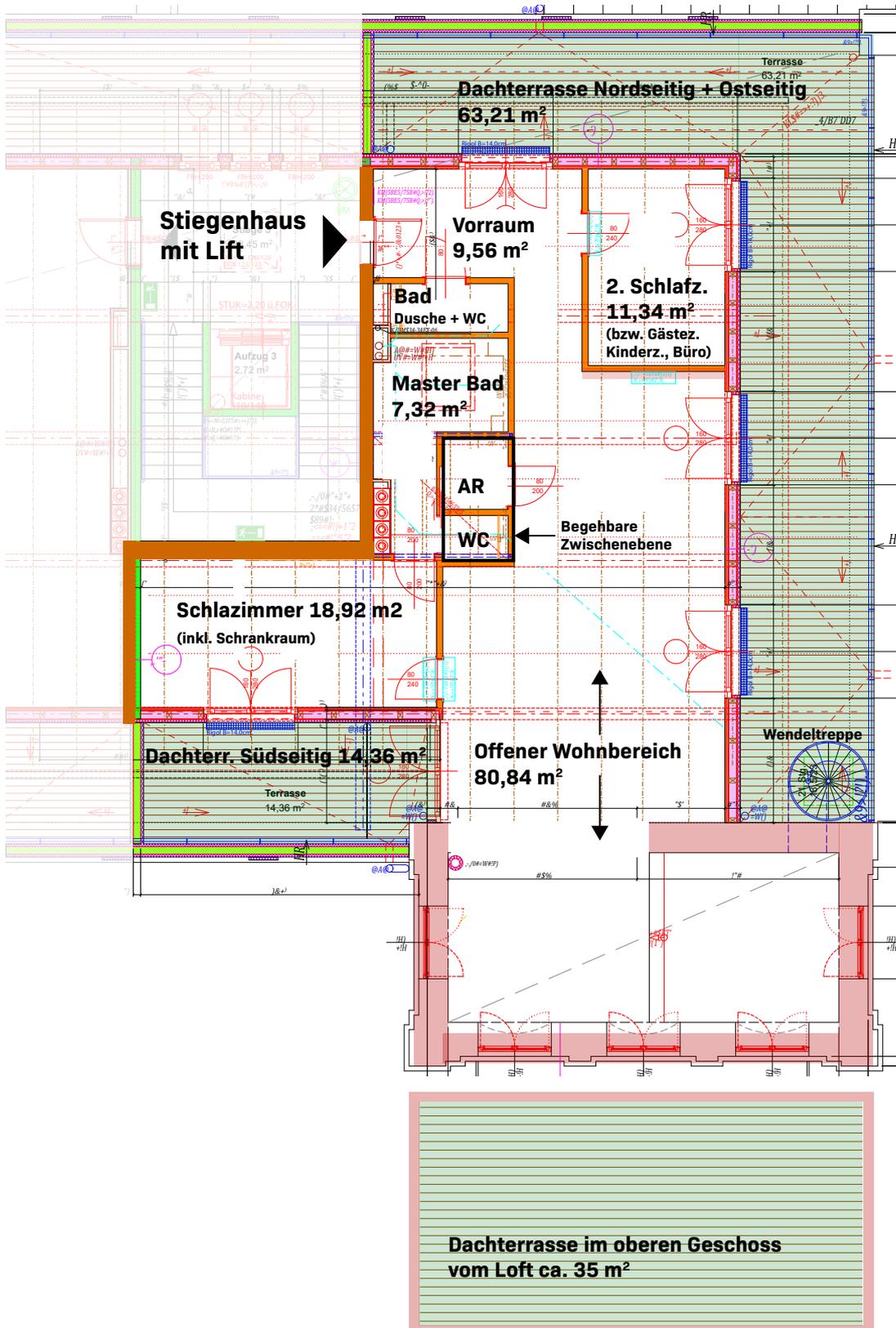
Vom Wohnbereich betritt man die verschiedenen Dachterrassen, welche auf 2 Ebenen bis hin zum höchsten Punkt der Fabrik führen. Die 3 Dachterrassen haben insgesamt ca. 110 m<sup>2</sup> Fläche. Man hat eine traumhafte Aussicht in alle Richtungen. Die Terrassenaufteilung: ca. 15 m<sup>2</sup> südseitig, ca. 63 m<sup>2</sup> nord- und ostseitig sowie über eine Wendeltreppe ein Stockwerk höher auf ca. 35 m<sup>2</sup> mit 360 Grad Aussicht. Durch die verschiedenen Lagen finden Sie immer Schatten oder Windschutz. Aus diesem Loft hat man einen Weitblick von Wien bis Burgenland bis hin zum Schneeberg, Anninger sowie den Windrädern vom Leithagebirge. Alle Wetterlagen sehen beeindruckend aus und durch das angenehme Flussrauschen hören Sie keinen Verkehr.

Auf allen 3 Terrassen befinden sich Außenwasserleitungen, Steckdosen und eine komplette Beleuchtung. Sowie ein robuster Boden aus Lärchenholz. Ein Stockwerk höher gehen Sie über die Wendeltreppe. Zusätzlich zu den 2 Lichtern, welche auf Wunsch die Farbe wechseln, hat die Dachterrasse ganz oben eine Leerverrohrung: eine Starkstromleitung für ein Jacuzzi, eine Sauna oder eine Außenküche könnte verlegt werden.

Bilder: Die Dachterrasse ganz oben mit Rundumblick, Terr. südseitig sowie Terr. nord- und ostseitig.

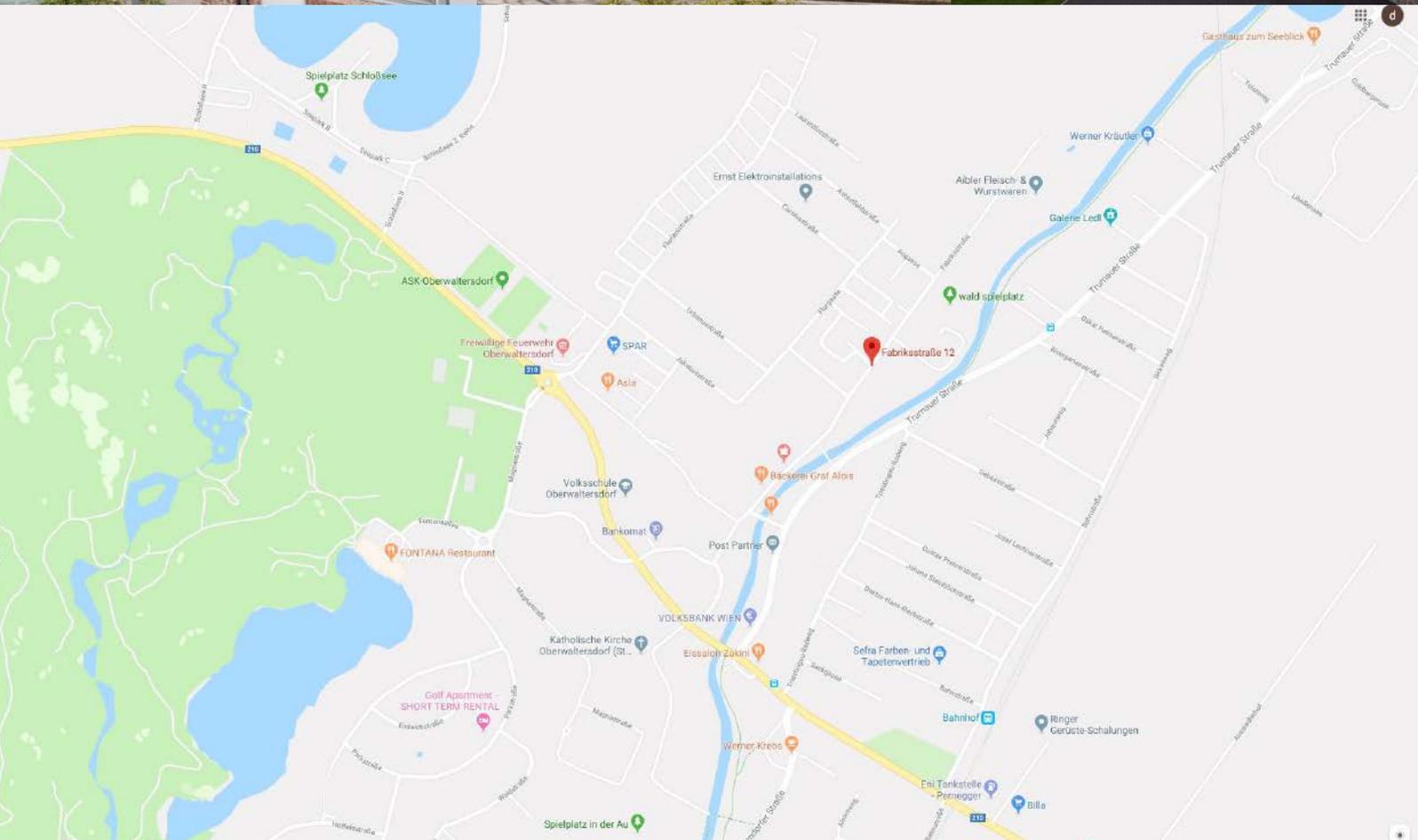


## Der Plan vom Loft



## Die Lage

Die Alte Spinnerei Fabrik befindet sich im Bezirk Baden bei Wien in ruhiger Lage, mit nur wenig Verkehr, allerdings weniger als 500 m vom Ortszentrum Oberwaltersdorf entfernt. In unmittelbarer Nähe gibt es 2 Supermärkte, ein gutes Angebot an Gastronomie, eine Apotheke, eine Trafik/Post und weitere Geschäfte. Zusätzlich sind mehrere Naturbadeteiche und der Golfclub Fontana im Ort. Mit dem Auto ist das Zentrum von Wien über die A2 in ca. 30 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Oberwaltersdorf zu Fuß in nur ca. 10 Minuten. Der Fluss Triesting sowie ein Abenteuerspielplatz und ein Waldgebiet sind weniger als 100 Meter entfernt. Zusätzlich führt der EuroVelo 9 Radweg – einer der längsten und schönsten Radwege Europas – an der Alten Spinnerei Fabrik vorbei.



**Florian Pfaffstaller**

Phone: 0664 35 128 33, [florian@pfaffstaller.com](mailto:florian@pfaffstaller.com)

[www.pfaffstaller.com](http://www.pfaffstaller.com)

**Pfaffstaller**  
Realitäten 

## Mietpreis

Hauptmietzins: € 2.015,82, Betriebskosten Haus: € 247,82, UST: € 226,36

**Gesamt 2490,- pro Monat inkl. Betriebskosten und UST**

Parkplätze, Garagenplätze und E-Ladestation können zusätzlich gemietet werden.

Kautions: 3 Monatsmieten.

Ohne Provision.

## Ihr Kontakt

**Florian Pfaffstaller, Tel.: 0664/3512833, E-Mail: [florian@pfaffstaller.com](mailto:florian@pfaffstaller.com)**

**[WWW.PFAFFSTALLER.COM/LOFTS](http://WWW.PFAFFSTALLER.COM/LOFTS)**

Ein Energieausweis ist vorhanden. Alle Angaben, Fotos und Pläne ohne Gewähr.

