Milano – Loreto

Wohnhaus mit Potenzial als Repräsentanz und drei Eingängen

Objektnummer: IT262942877

KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

Auf einen Blick

Objektnummer	IT262942877
Wohnfläche	ca. 125 m²
Etage	3
Zimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1967

Kaufpreis	698.000 EUR
Büro/Praxen	Bürohaus
Provision	Onder voorbehoud van commissie
Gesamtfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Energieausweis gültig bis	19.06.2034

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	105.23 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

Die Immobilie

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

Die Immobilie

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

Die Immobilie

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

Die Immobilie

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

Die Immobilie

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

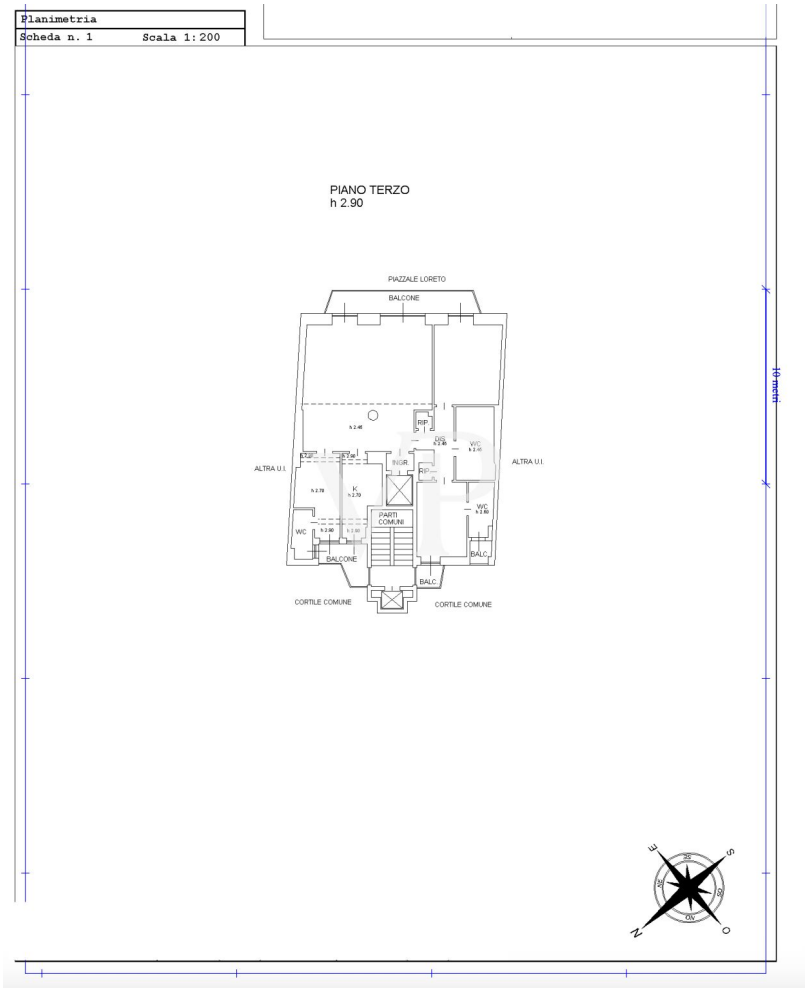
Die Immobilie

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

Die Immobilie

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

Ein erster Eindruck

Piazzale Loreto – Wohnimmobilie mit Potenzial als Repräsentationsbüro und drei Eingängen

Im dritten Stock eines eleganten Gebäudes aus den 60er Jahren mit Portierloge und gepflegten Gemeinschaftsbereichen bieten wir eine ca. 130 m² große Immobilieneinheit zum Verkauf an, die derzeit im Kataster als A/2 (Wohnung), die sich jedoch aufgrund ihrer Eigenschaften besonders gut für eine gewerbliche Nutzung eignet und bei Prüfung und Erhalt der erforderlichen Genehmigungen konkrete Möglichkeiten für eine Umwidmung in ein Büro/eine Praxis (A/10) bietet.
Die Immobilie war nämlich vor dem Erwerb durch den derzeitigen Eigentümer ursprünglich als Büro (A/10) im Kataster eingetragen und befindet sich in einer Wohnanlage, in der bereits zahlreiche Praxen und Büros ansässig sind – ein Umstand, der ihre natürliche Eignung als Geschäfts- und Repräsentationsraum unterstreicht.

Die Immobilie zeichnet sich durch drei separate Eingänge aus, darunter einen Haupteingang mit einem Aufzug, der direkt in die Einheit führt – eine seltene Lösung, die maximale Privatsphäre und eine funktionale Gestaltung der Arbeitsabläufe gewährleistet. Die Innenräume sind großzügig und hell: Der Haupteingang führt zu einem großen offenen Raum, der sich ideal als Rezeption, Empfangsbereich oder Besprechungsraum eignet, mit Blick auf das Stadtbild und Zugang zu einer Balkonterrasse.

Die Raumaufteilung umfasst verschiedene Räume, die sich leicht als Arbeitsbüros, Chefbüros, Besprechungsräume oder Räume für Fachleute und Berater gestalten lassen, sowie drei bereits vorhandene Sanitäranlagen – ein Merkmal, das in einem Arbeitsumfeld besonders geschätzt wird. Zudem steht ein weiterer Bereich zur Verfügung, der als Pausenraum, Archiv oder Technikraum genutzt werden kann.

Das Fehlen besonderer baulicher Einschränkungen bietet große Gestaltungsfreiheit und ermöglicht eine vollständige Anpassung der Räume an die spezifischen betrieblichen Anforderungen. Durch die drei separaten Eingänge eignet sich die Immobilie zudem besonders für Sozietäten, Beratungsunternehmen, professionelle Coworking-Spaces oder Unternehmen, die getrennte Zugänge für Kunden, Mitarbeiter und die Geschäftsleitung benötigen.

Zur Immobilie gehört außerdem ein zugehöriger Kellerraum.
Es besteht die Möglichkeit, separat eine geräumige Garage innerhalb des Gebäudes zu erwerben.

Die Lage ist eine der größten Stärken der Immobilie. Der Piazzale Loreto ist einer der wichtigsten strategischen Knotenpunkte Mailands und zeichnet sich durch hohe Sichtbarkeit, starken Fußgängerverkehr und ein dynamisches städtisches Umfeld aus, das reich an Dienstleistungen, Geschäften, Unternehmenssitzen und Kanzleien ist. Die Verkehrsanbindung ist dank der Haltestelle Loreto (MM1 und MM2) hervorragend, sodass alle Stadtteile schnell erreichbar sind.
Die Attraktivität des Viertels wird dank des Sanierungsprojekts „LOC – Loreto Open Community“ weiter zunehmen, das den Platz in einen der innovativsten städtischen Knotenpunkte Mailands verwandeln und die städtische Lebensqualität, das Dienstleistungsangebot sowie den Immobilienwert des gesamten Areals steigern wird.

Eine ideale Lösung sowohl für diejenigen, die einen repräsentativen Firmensitz in zentraler und perfekt angebundener Lage errichten möchten, als auch für diejenigen, die eine großzügige Wohnimmobilie mit hohem Wertsteigerungspotenzial suchen.

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

Ausstattung und Details

- Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- 3-moduliger Brennwertkessel
- Aluminium-Fenster mit Doppelverglasung
- Zwei Tresore
- Elektrische Rollläden
- Alarmanlage mit Fernsteuerung
- Drei Eingänge
- Drei Balkone
- Video-Gegensprechanlage
- Gasheizkessel
- Filodiffusion
- Klimatisierungssystem mit 5 Splits
- Möglichkeit des Erwerbs einer großen Autogarage mit separater Anfrage

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich auf dem Piazzale Loreto, einem der bekanntesten und strategisch wichtigsten Plätze Mailands, der jetzt im Mittelpunkt eines großen städtischen Sanierungsprojekts steht. Das Gebiet stellt einen der wichtigsten Knotenpunkte der Stadt dar und befindet sich in einem lebendigen und dynamischen Umfeld mit vielen Geschäften, Restaurants, Bars, Büros und Dienstleistungen sowie zahlreichen Sporteinrichtungen wie dem Schwimmbad Bacone und dem historischen Schwimmbad Cozzi. Ein kurzer und angenehmer Spaziergang führt Sie zu den öffentlichen Gärten Indro Montanelli, in denen sich wichtige kulturelle Attraktionen wie das Städtische Museum für Naturgeschichte und das Planetarium Ulrico Hoepli befinden, während Sie in etwa zehn Minuten das Herz des historischen Zentrums von Mailand erreichen.
Die Gegend ist auch eine der am besten angebundenen in der Stadt: Die Haltestelle Loreto der Linien MM1 (rot) und MM2 (grün) ermöglicht es, schnell in alle wichtigen Bereiche Mailands zu gelangen. Darüber hinaus sind sowohl der Hauptbahnhof als auch der Flughafen Mailand-Linate in wenigen Minuten zu erreichen. Das gesamte Gebiet wird außerdem dank des Projekts LOC - Loreto Open Community, das den Platz zu einem der modernsten und attraktivsten neuen urbanen Zentren der Stadt machen soll, eine bedeutende städtebauliche Umgestaltung erfahren.

Objektnummer: IT262942877 - 20131 Milano – Loreto

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1, 20122 Milano
Tel.: +39 02 6206 9360
E-Mail: milano@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com