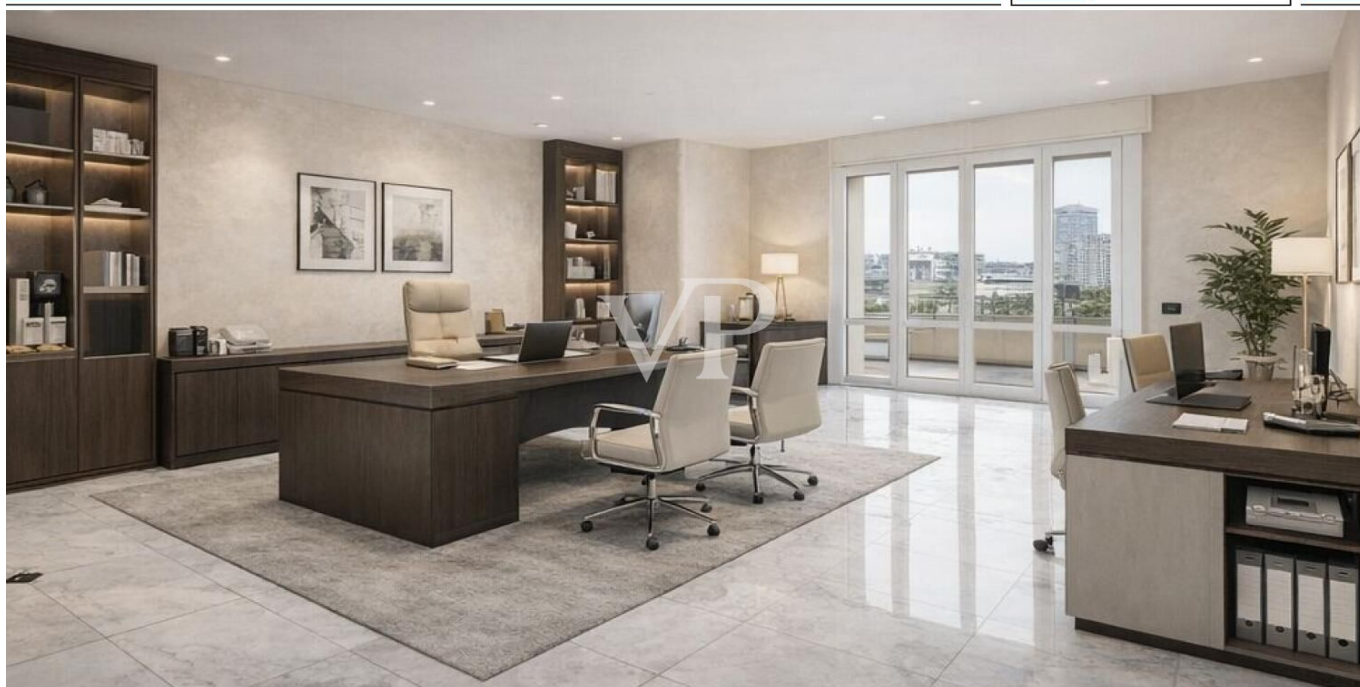


Milano - Loreto

Wohnhaus mit Potenzial als Repräsentanz und drei Eingängen

Número da propriedade: IT262942877



www.von-poll.it

PREÇO DE COMPRA: 698.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Numa vista geral

Número da propriedade	IT262942877
Área	ca. 125 m ²
Piso	3
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1967

Preço de compra	698.000 EUR
Comissão para arrendatários	Onder voorbehoud van commissie
Área total	ca. 130 m ²
Móveis	Varanda

Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	19.06.2034	Procura final de energia	105.23 kWh/m²a
		Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1967

Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

O imóvel



Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

O imóvel



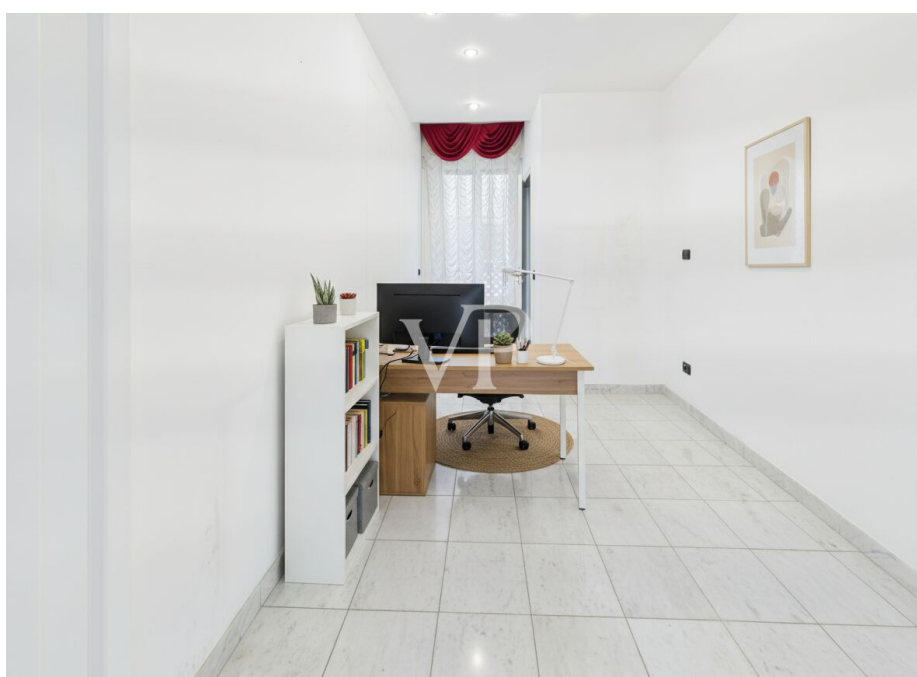
Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

O imóvel



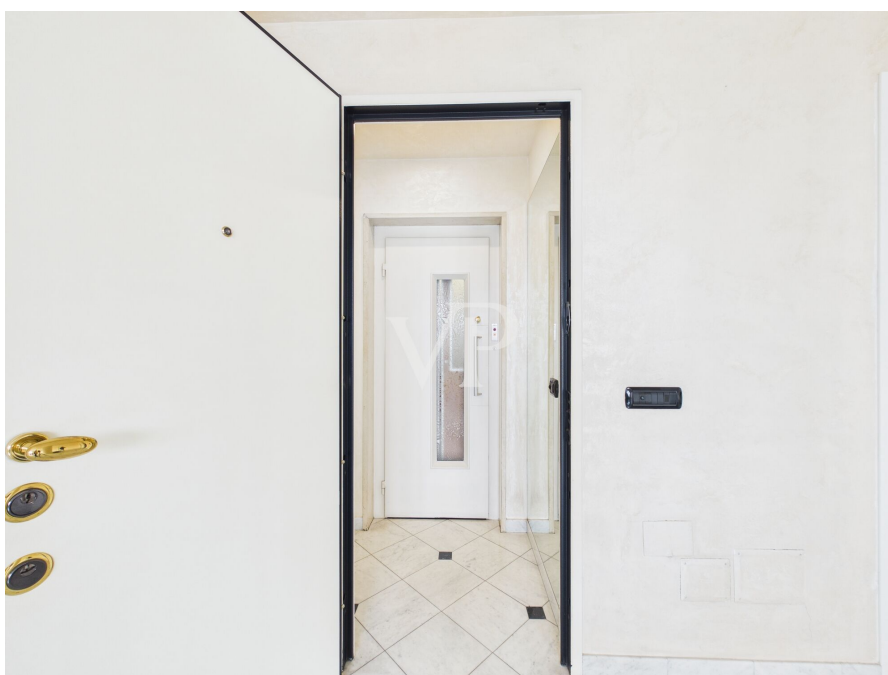
Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

O imóvel



Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

O imóvel



Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

O imóvel



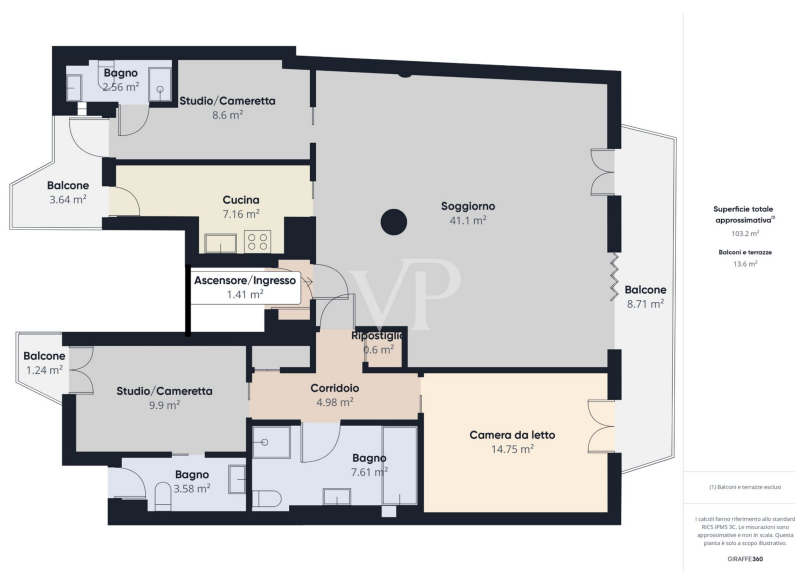
Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

O imóvel



Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Plantas dos pisos



Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1, 20122 Milano

Tel.: +39 02 6206 9360

E-Mail: milano@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com