

**Komplettes Hofgebäude mit vielfältigen
Nutzungsmöglichkeiten - mit Potential- Nahe AKH**



Objektnummer: 183663376

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	697,00 m ²
Bäder:	2
WC:	4
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	E 159,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	610,00 €
USt.:	61,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Mahmod Farokhnia

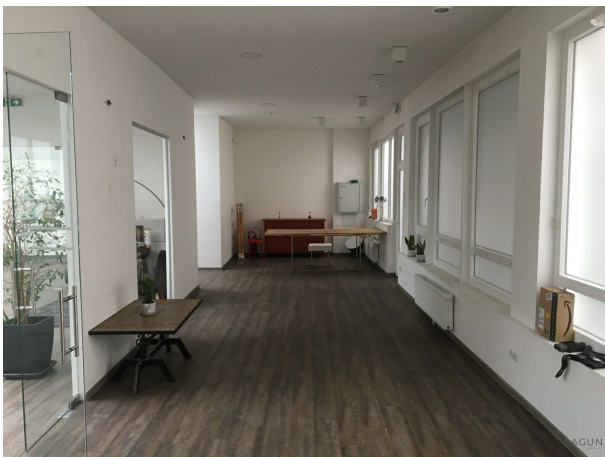
Lagun Realitäten GmbH
Theresiengasse 47 / Hofgebäude
1180 Wien

T +43 1 367 29 77

H +43 664 426 1306

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





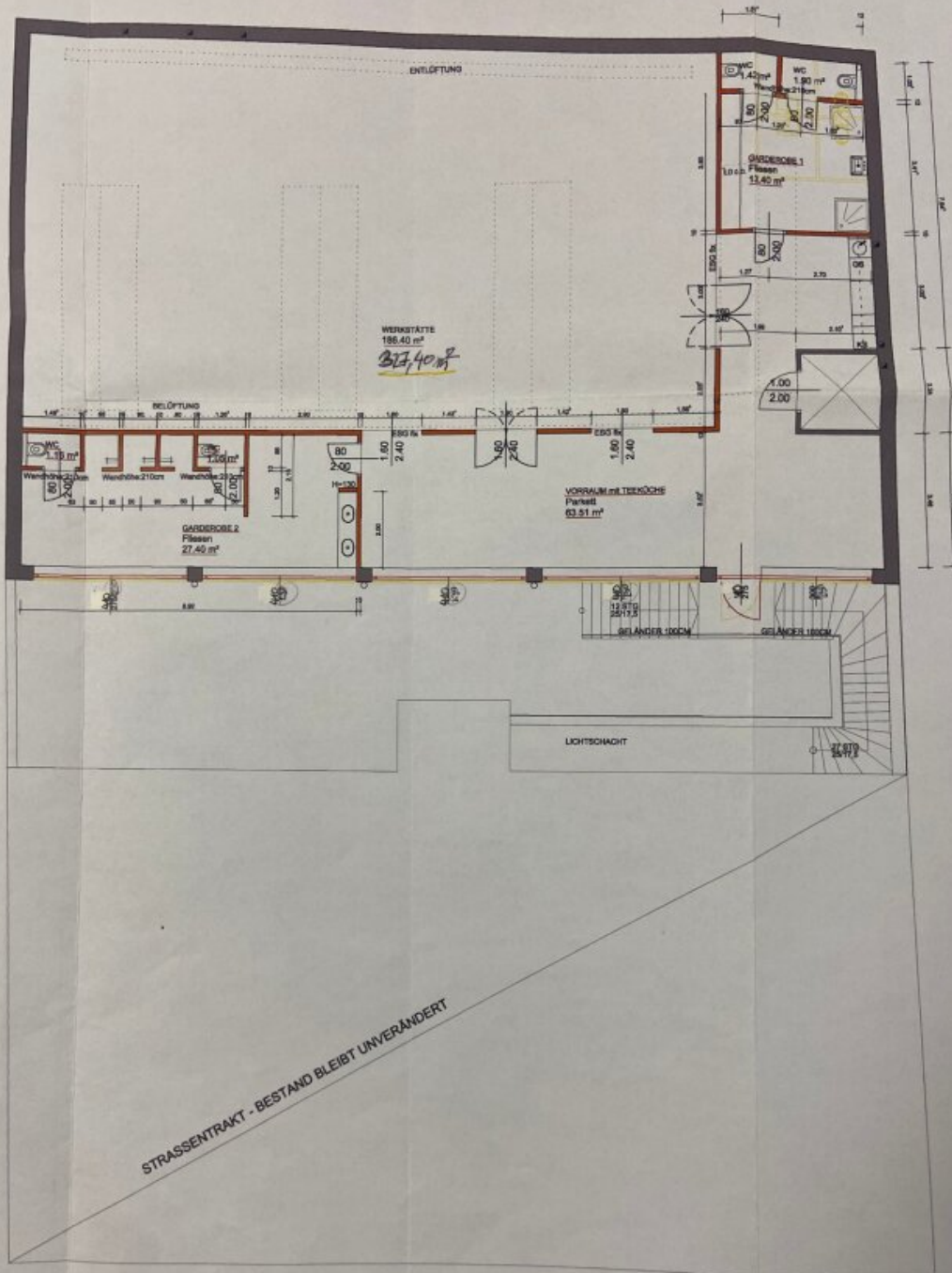






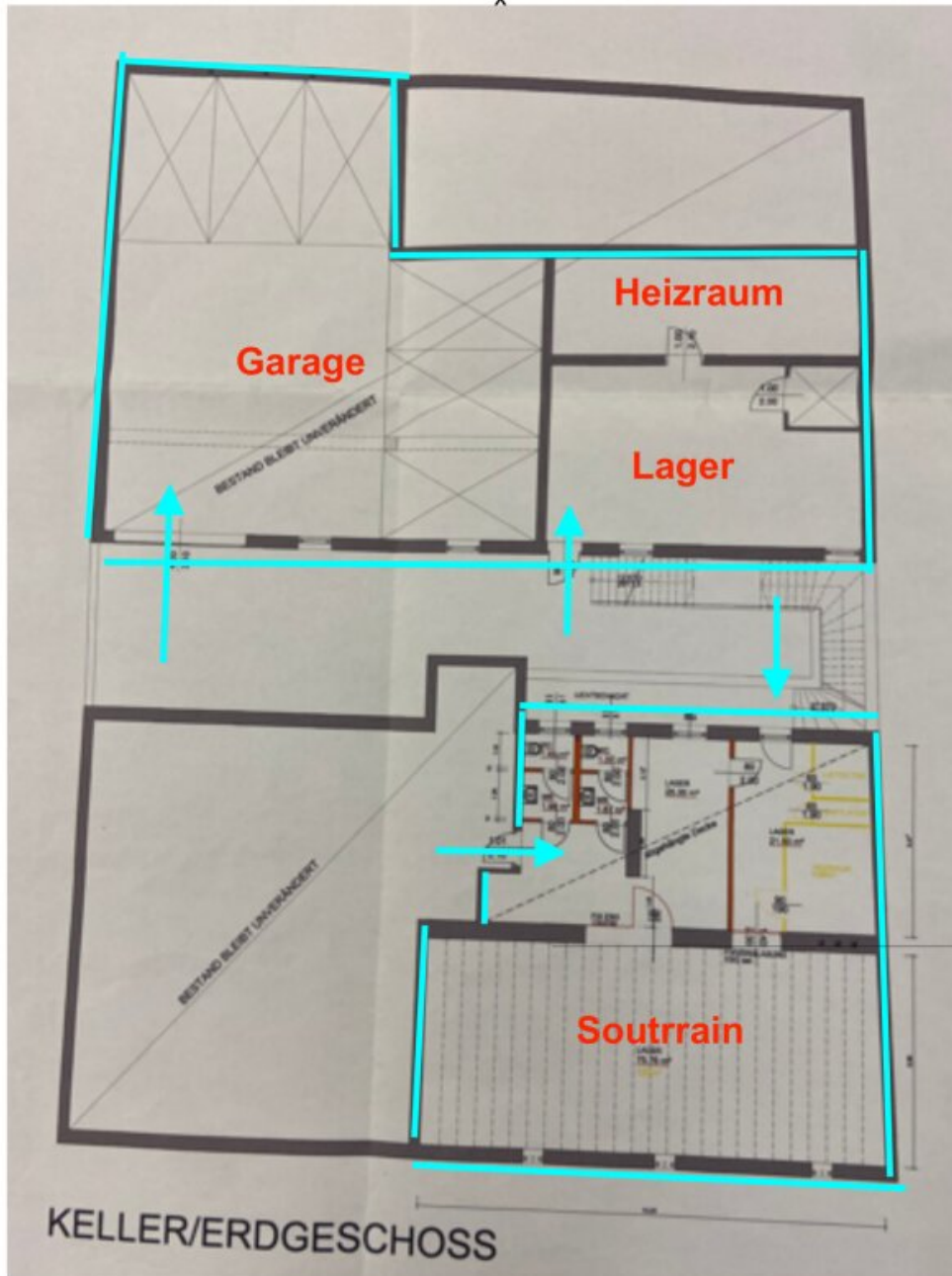






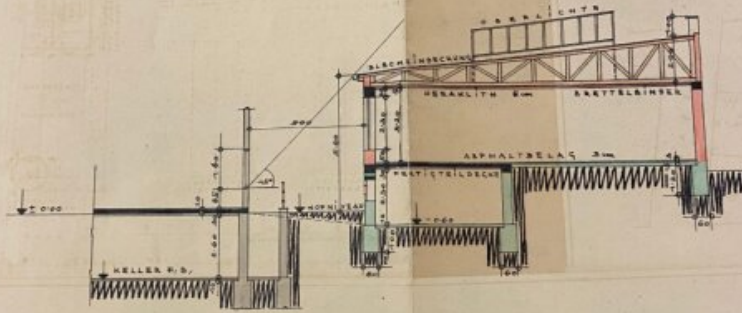
ERDGESCHOSS/1. STOCK

e
x



AFT WIEN 18,, THERESIENGASSE 0, NR. 47, E.Z. 304, GRDB, WÄHRING
FRAU STEFANIE DOPPLER, WOHNH

SCHNITT A-B,



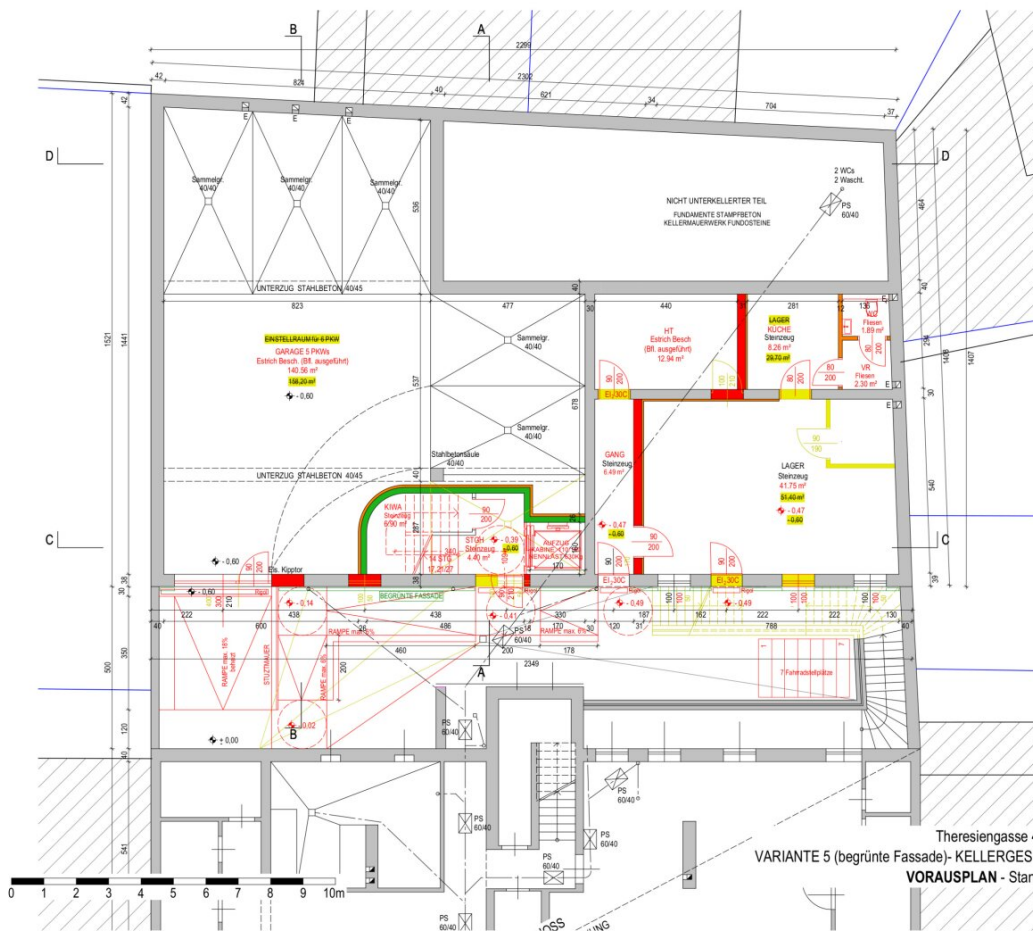
HOFANSICHT,

MASSTAB 1:100,



HOFANSICHT

MASSTAB 1:100

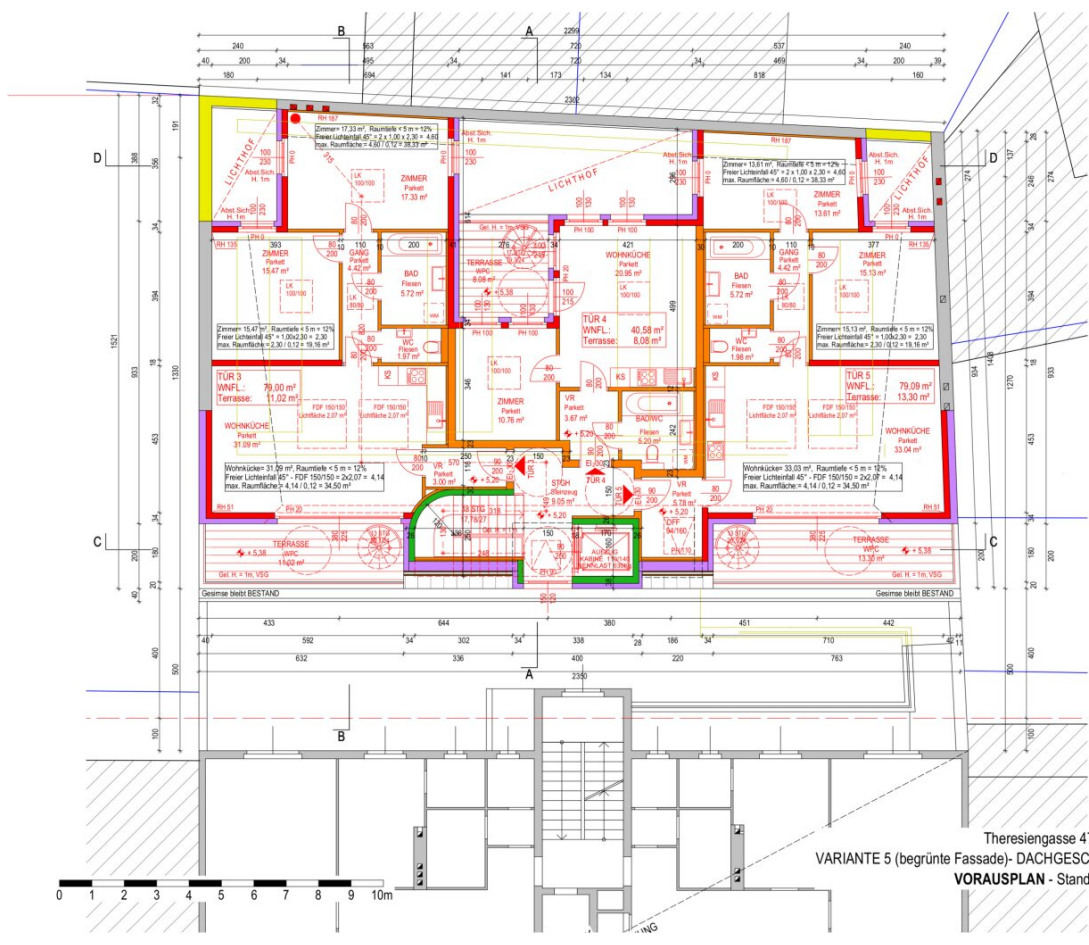


Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- KELLERGESCHOSS 1:100
 VORAUSPLAN - Stand: 14.02.2024

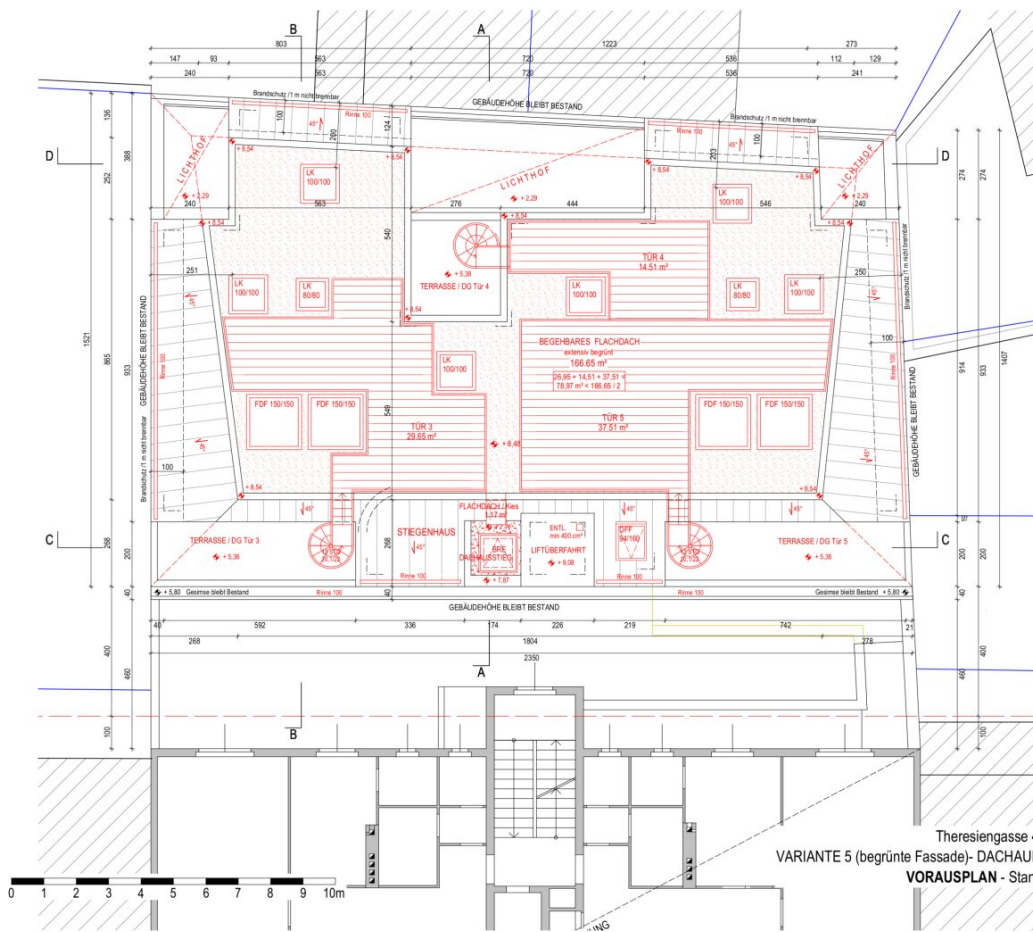
LAGUN



Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- ERDGESCHOSS 1:100
 VORAUSPLAN - Stand: 14.02.2024
 LAGUN

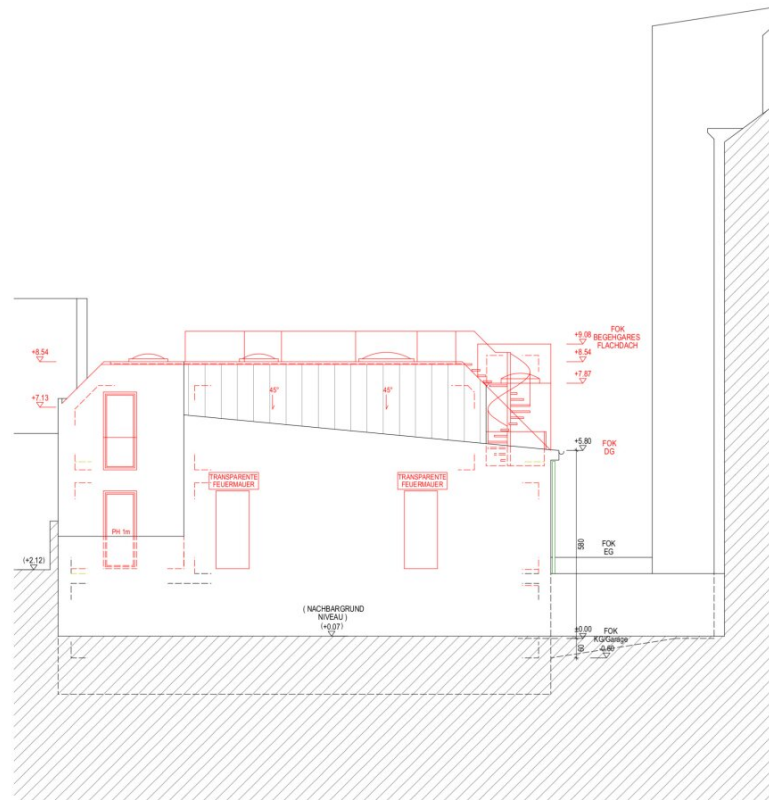


Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- DACHGESCHOSS 1:100
 VORAUSPLAN - Stand: 14.02.2024
 LAGUN



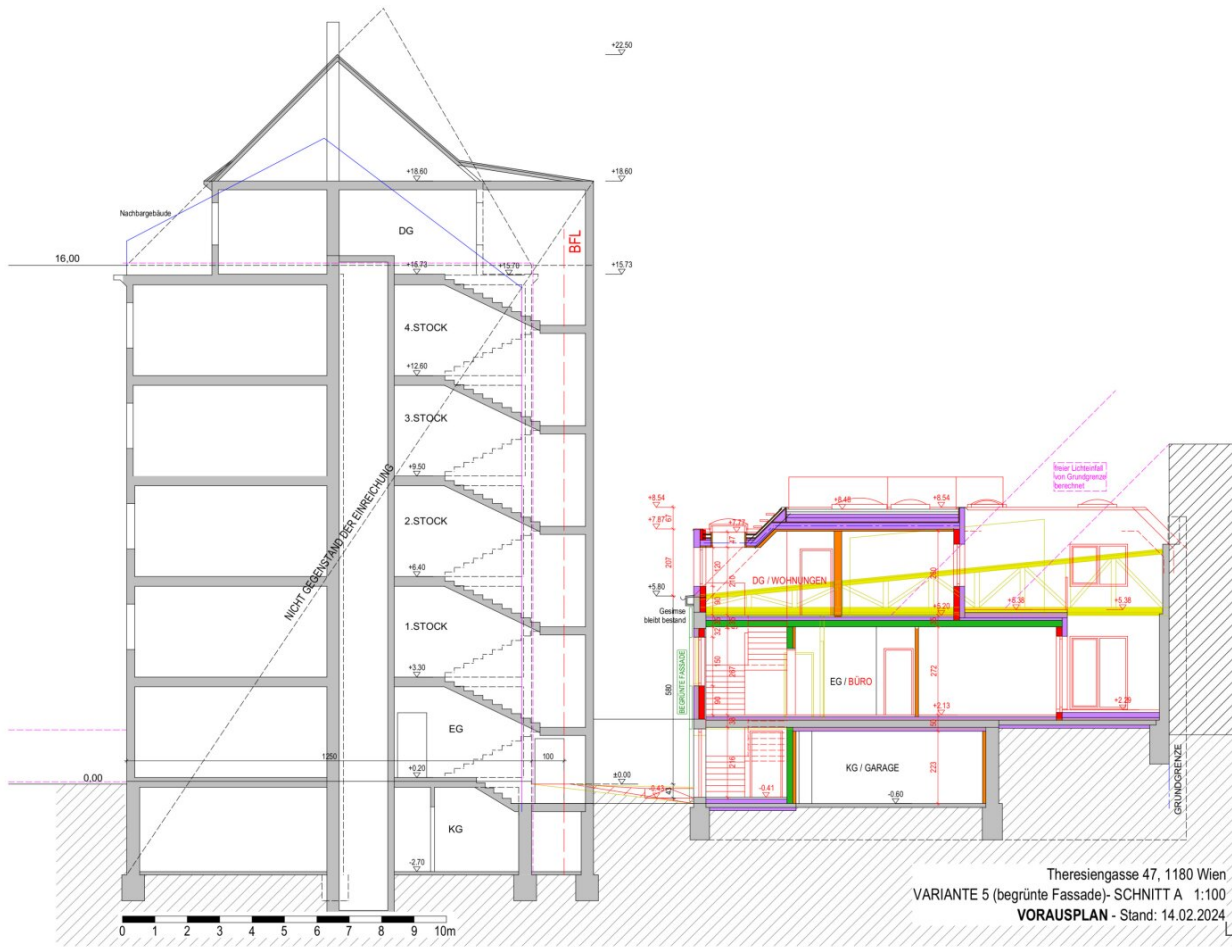
Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- DACHAUF SICHT 1:100
 VORAUSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN

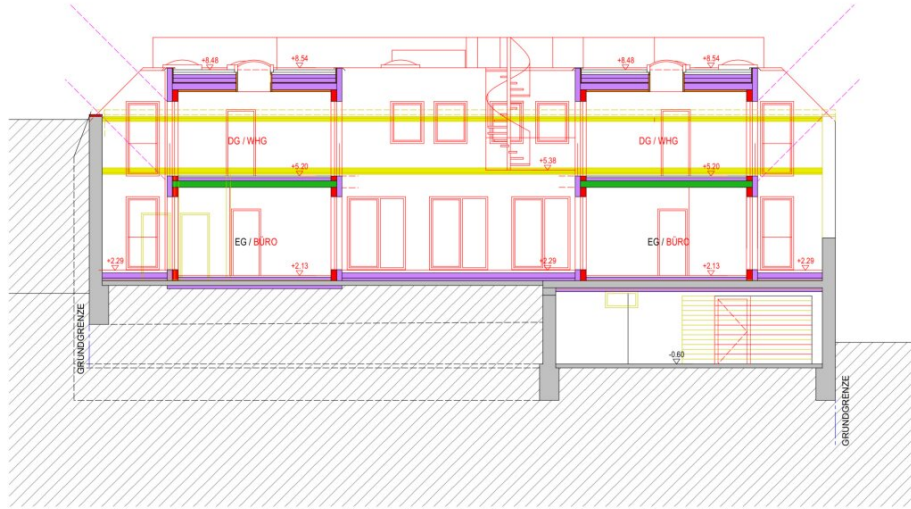


Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SÜDANSICHT 1:100
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024



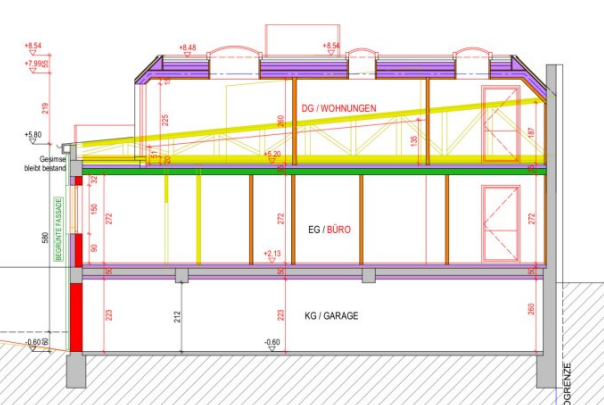
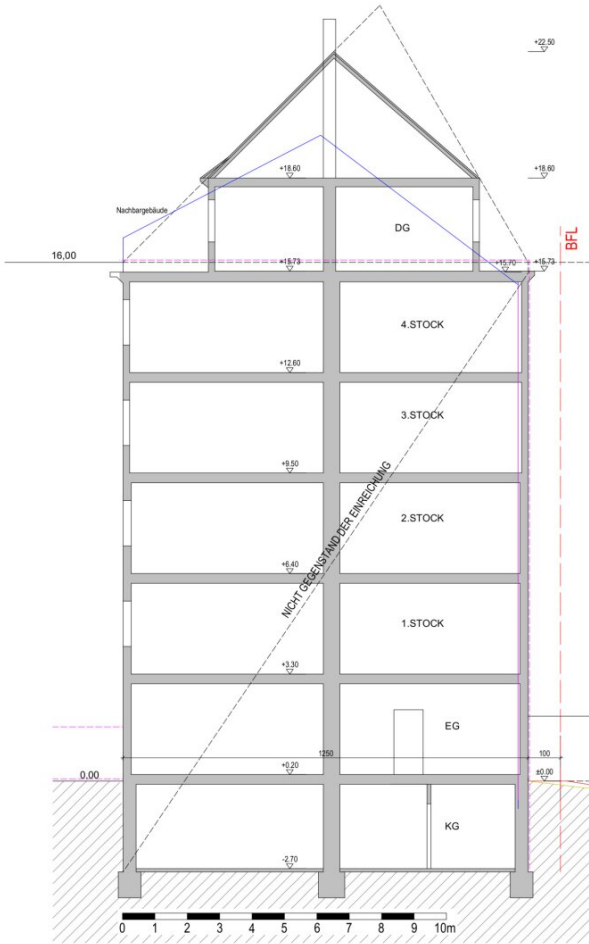


Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SCHNITT A 1:100
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024



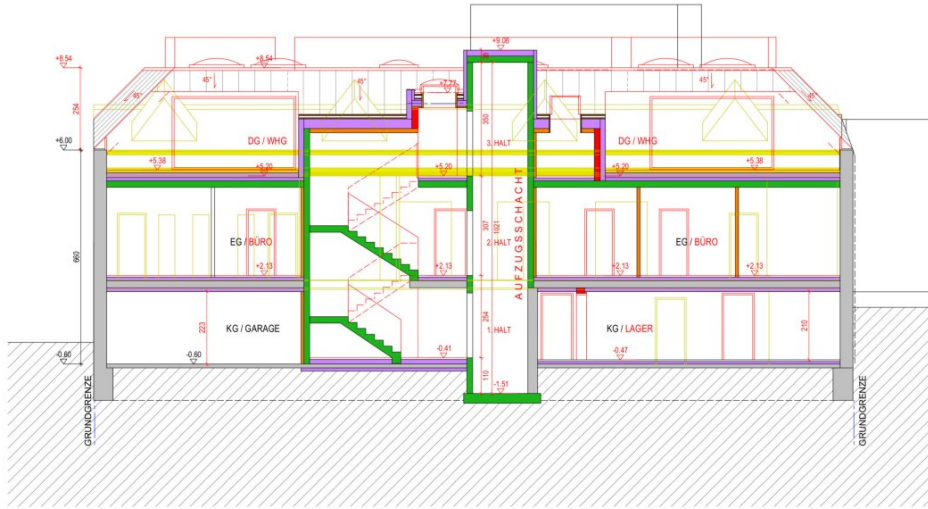
Theresiengasse 47, 1180 Wien
VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SCHNITT D 1:100
VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN



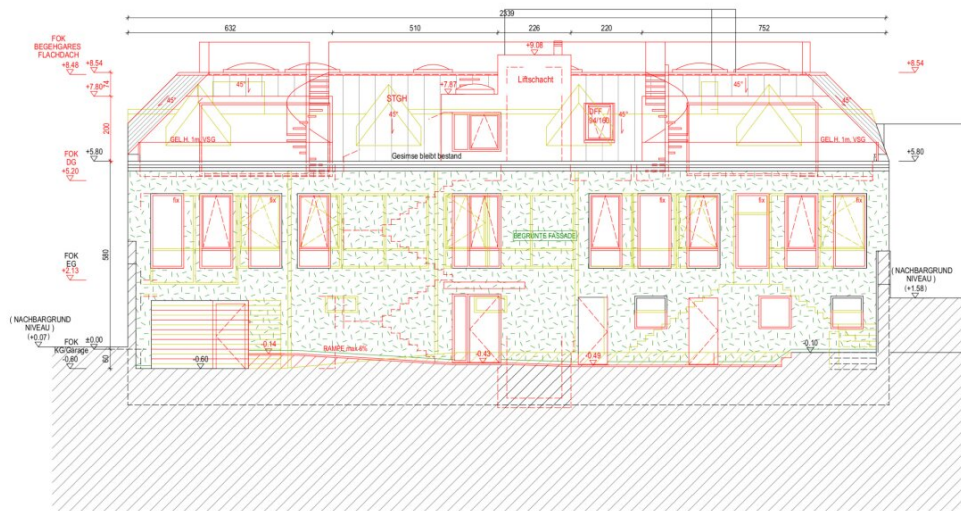
Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SCHNITT B 1:100
 VORAUSPLAN - Stand: 14.02.2024



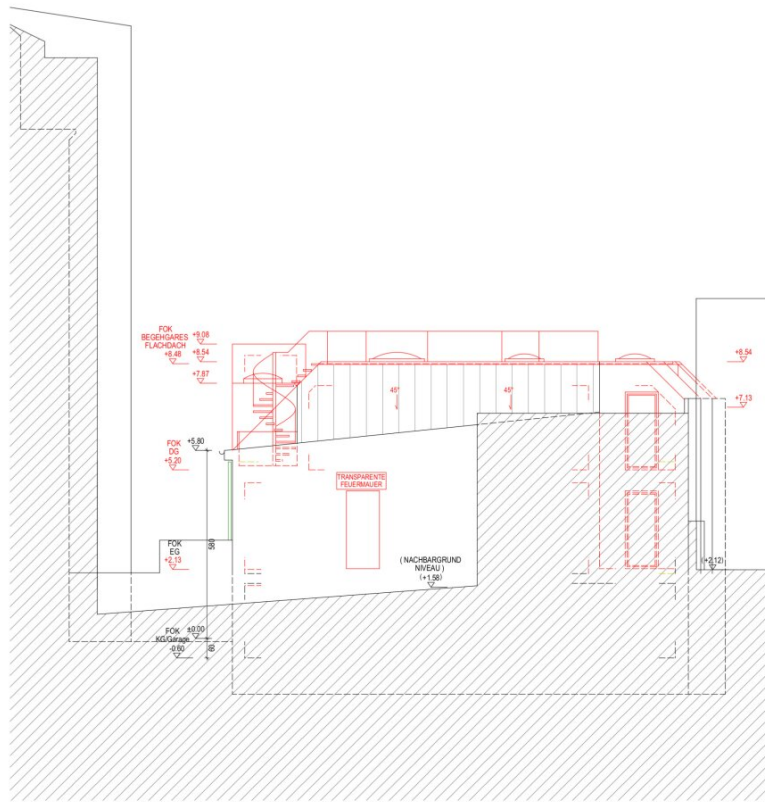


Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SCHNITT C 1:100
 VORAUSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN



Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- ANSICHT INNENHOF 1:100
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024



Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- NORDANSICHT 1:100
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN

Objektbeschreibung

Komplettes Hofgebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - mit Potential- Nahe AKH

Zum Verkauf steht ein vielfältig nutzbares Hofgebäude (sanierungsbedürftig) in der Theresiengasse, wie es derzeit liegt und steht.

Gestaltungsmöglichkeiten: Büro, Coworking Place, Werkstatt, Veranstaltungsraum, Arztpraxis, Fitnessklub, Sportcenter, Pension, eventuell gemäß beiliegender Studie Wohnnutzung etc....

Gesamtfläche: ca. 697 m2 aufgeteilt in:

- **Obergeschoss: ca. 328 m2**
- Vorraum
- Männersanitärräume mit 2 WC, 2 Duschen, Waschbecken
- Frauensanitärräume mit 2 WC, 3 Duschen, Waschbecken
- Halle (die abgehängte Decke und Fußbodenbelag wurden bereits entsorgt)
- Gepflegte Küche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle
- Außenliegender Stiegenaufgang mit Eingangsbereich
- **Erdgeschoss: ca. 240 m2, momentane Nutzung:**
- Garage, 6 offizielle Parkplätze, elektrisches Garagentor – ca. 158 m2

- Lagerraum mit Rampe ca. 6 m²
- Lagerraum inkl. Heizraum – ca. 30 m²
-
- **Großflächiges Souterrain im Vorderhaus, begehbar vom Hof und Stiegenhaus: ca. 130 m²**
- Momentan genutzt als Lager
- Heizraum
- 2 Duschen
- 2 WCs
-
- **Ausstattung:**
- Gasterme von Wolf, zusätzlich 800 Liter Warmwasserspeicher
- 2 Klimaanlage im OG
- Starke, massive Lüftungsanlage
- 4 große und sehr helle Oberlichten

- Eigener Wasserzähler

Gemäß WEG-Vertrag: *Sämtliche Aufwendungen, die das Hofgebäude betreffen, werden nur von den Wohnungseigentümern getragen deren Wohnungseigentumsobjekt im Hofgebäude gelegen sind. Über Angelegenheiten die das Hofgebäude betreffen, sind nur die Wohnungseigentümer stimmberechtigt, deren Objekte im Hofgebäude gelegen sind*

Aus diesem Grund betragen die Betriebskosten zurzeit ca. 1 € /m²

Potential gemäß beiliegender Studie: Durch Aufstockung kann eine Wohnnutzfläche von ca, 230 m² erzielt werden. Ein Vorgespräch wurde diesbezüglich mit dem Bauamt durchgeführt und die Abstimmungen mit den Wohnungseigentümern laufen bereits. Die Kosten für diese Studie ist noch nicht im Kaufpreis enthalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."

"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap