

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



**Objektnummer: 183663376**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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.

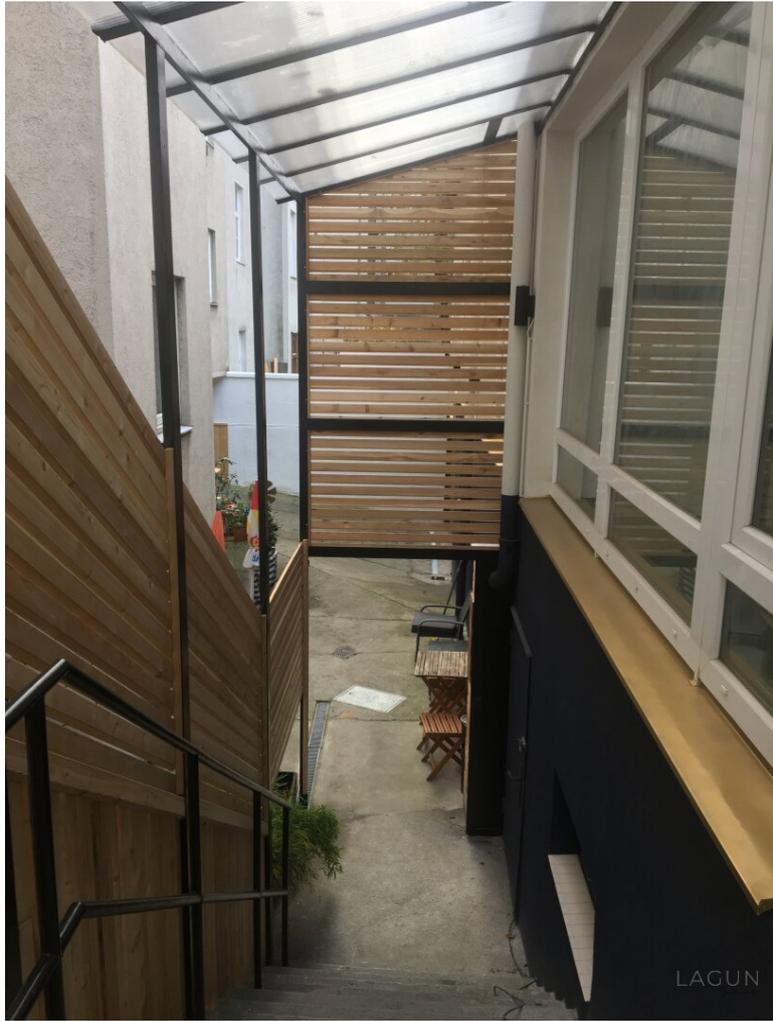
termin zur









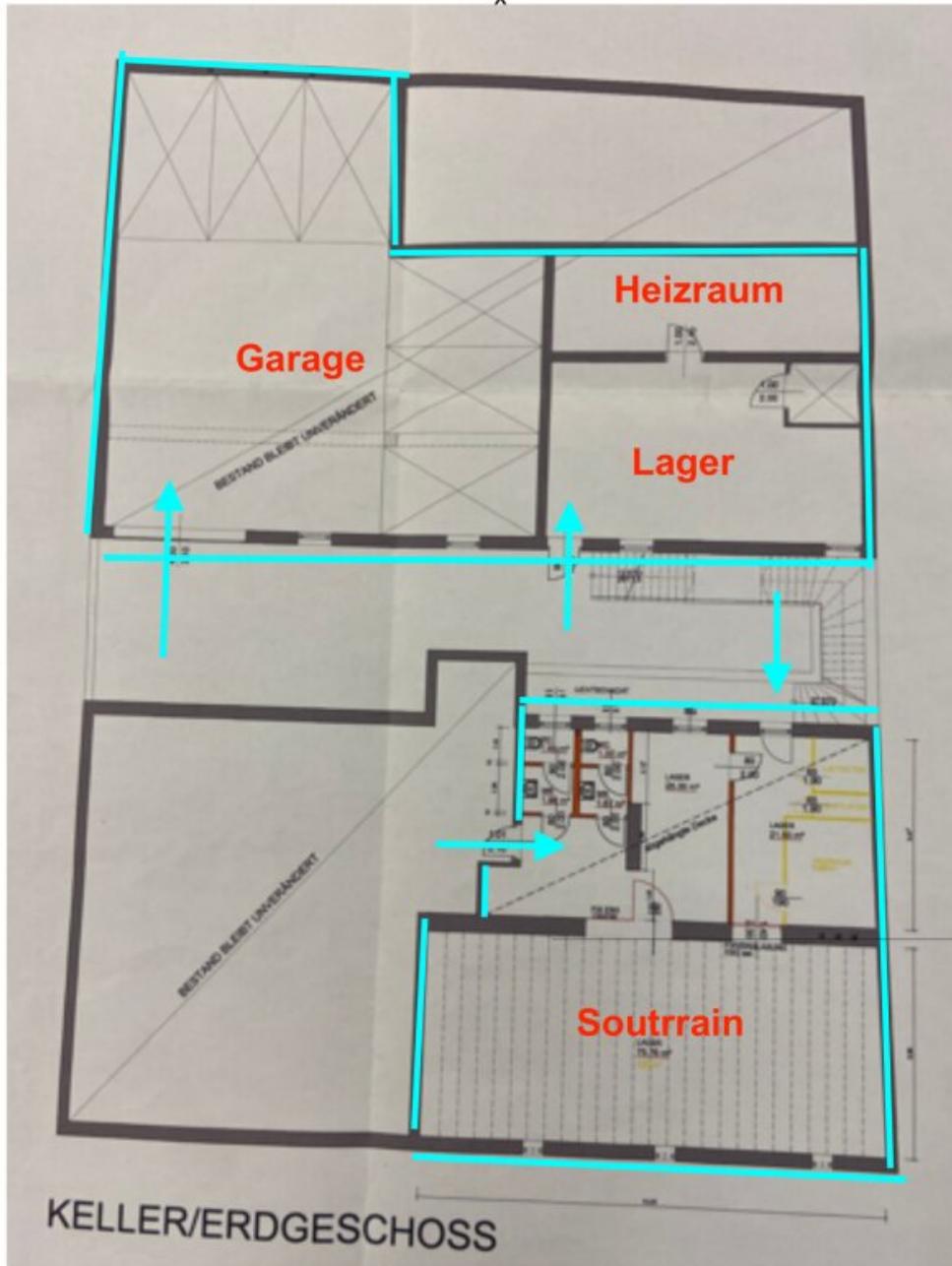






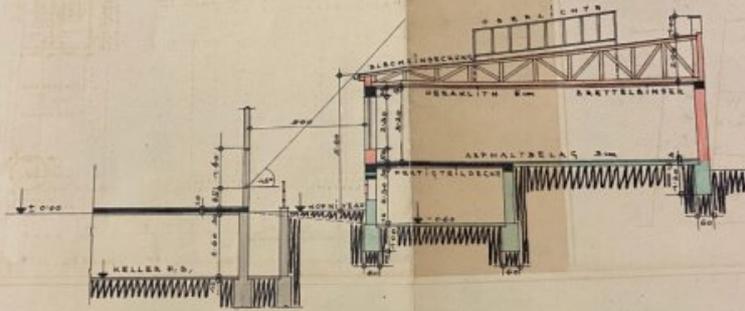


e  
x



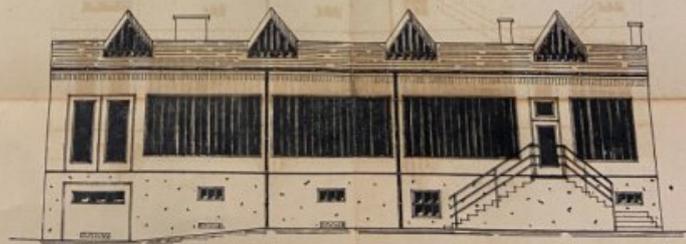
AFT WIEN 18,, THERESIENGASSE 0, NR. 47, E.Z. 304, GRDB, WÄHRING  
FRAU STEFANIE DOPPLER, WOHNH

SCHNITT A-B,



HOFANSICHT,

MASSTAB 1:100,



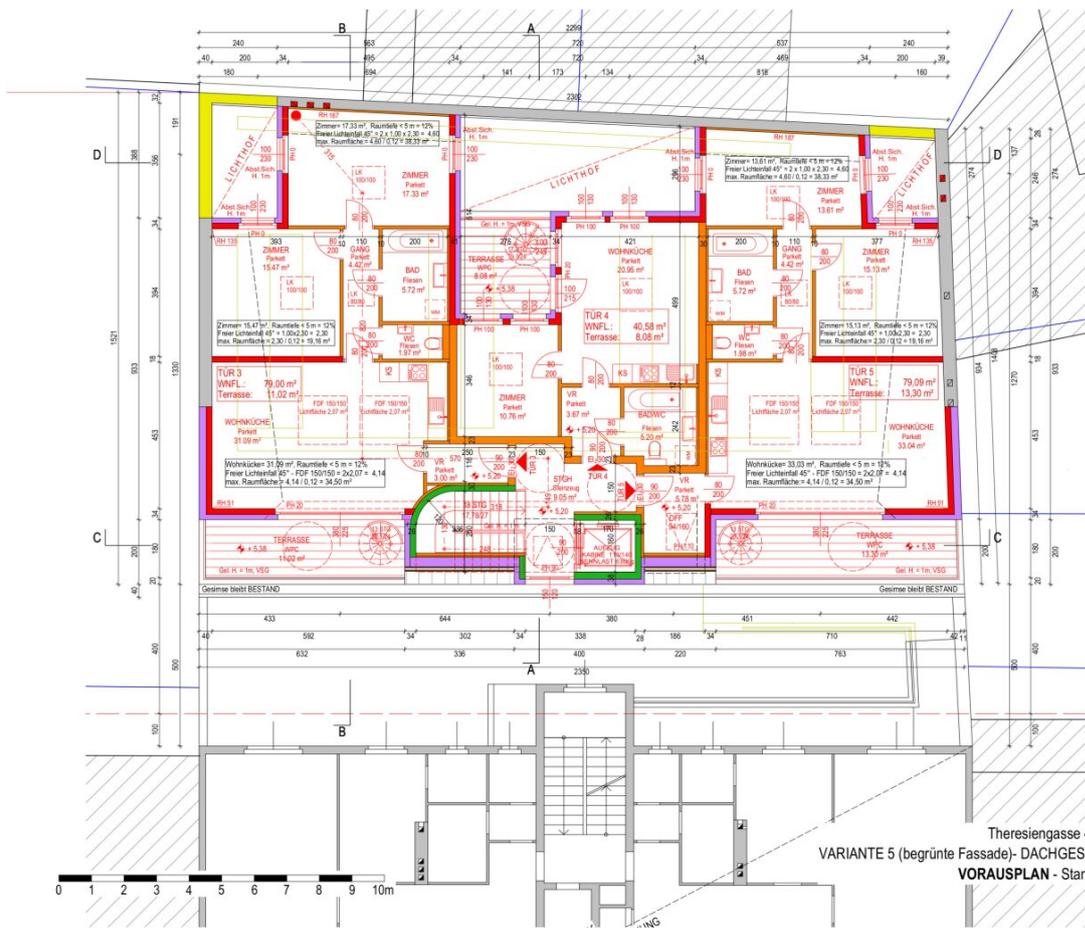
HOFANSICHT

MASSTAB 1:100



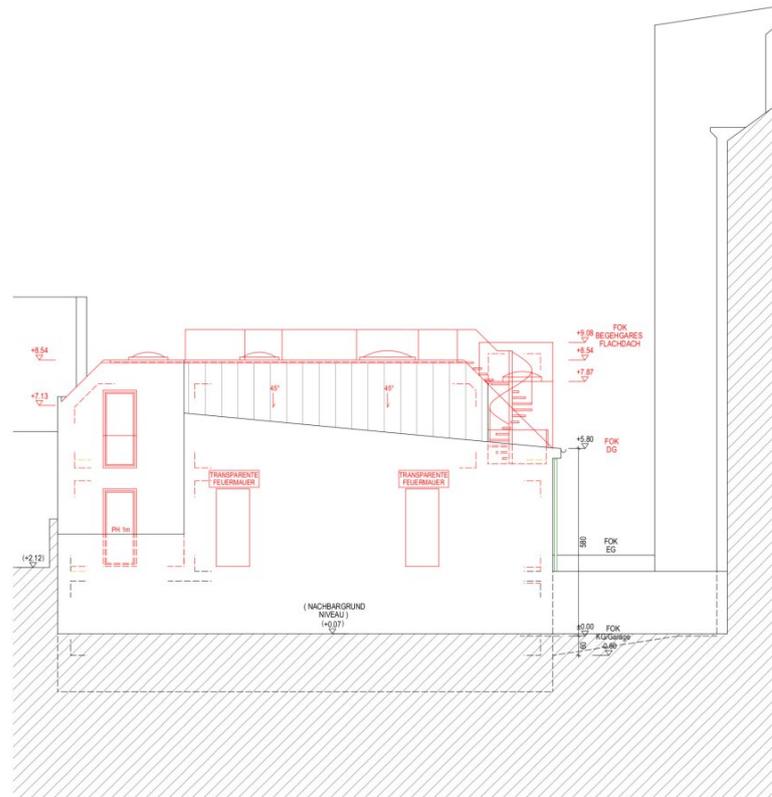


Theresiengasse 47, 1180 Wien  
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- ERDGESCHOSS 1:100  
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024  
 LAGUN



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

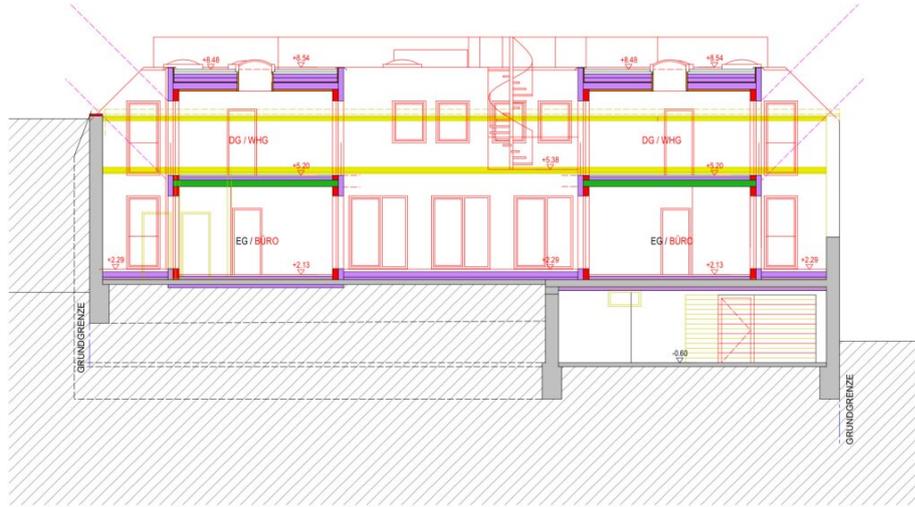




Theresiengasse 47, 1180 Wien  
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SÜDANSICHT 1:100  
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024



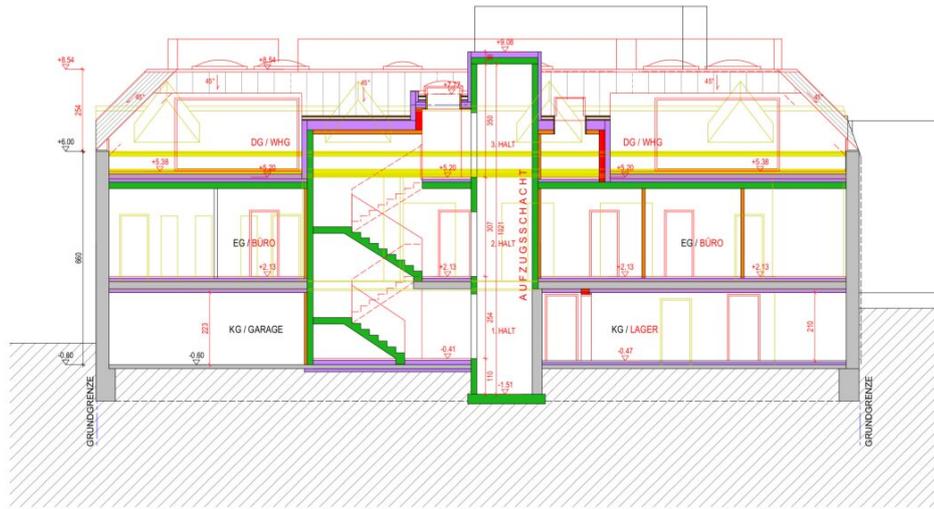




Theresiengasse 47, 1180 Wien  
VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SCHNITT D 1:100  
VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN





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

LAGUN



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



# 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 m<sup>2</sup>
- Lagerraum inkl. Heizraum – ca. 30 m<sup>2</sup>
- 
- **Großflächiges Souterrain im Vorderhaus, begehbar vom Hof und Stiegenhaus: ca. 130 m<sup>2</sup>**
- 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 Wohnungseigentümer 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