

**Attraktives Hofgebäude mit vielfältigen
Nutzungsmöglichkeiten – Nähe AKH Wien**



Objektnummer: 183663415

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theresiengasse 47
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	697,00 m²
Verkaufsfläche:	697,00 m²
Bürofläche:	697,00 m²
Bäder:	2
WC:	4
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	E 159,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.180.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
USt.:	8,00 €
Provisionsangabe:	

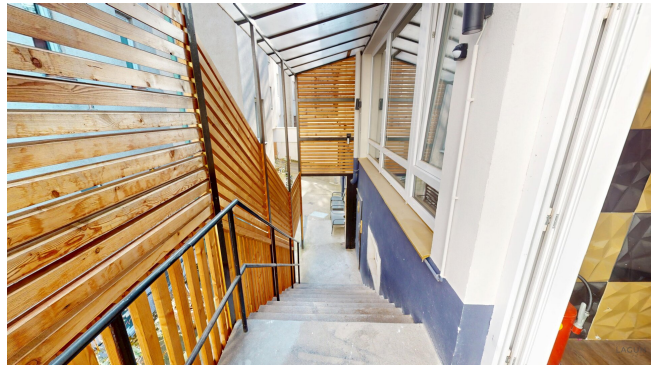
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Mahmod Farokhnia

Lagun Realitäten GmbH
Theresiengasse 47 / Hofgebäude



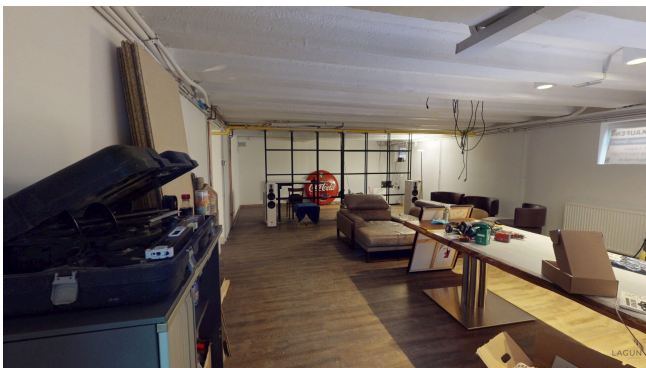




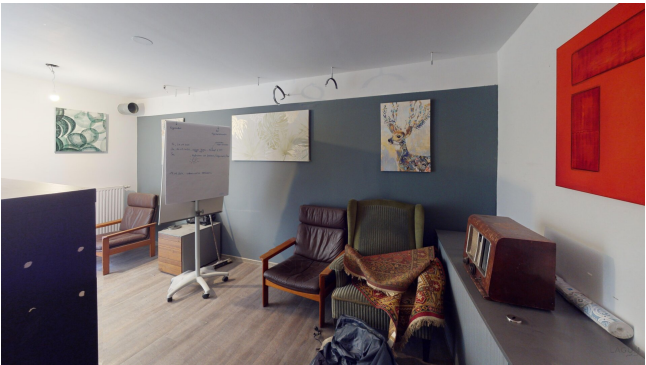




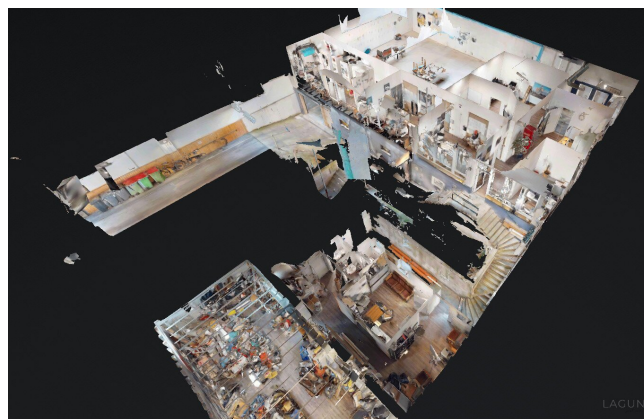


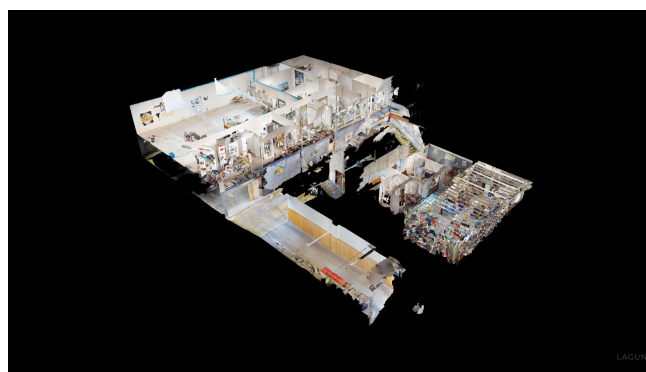
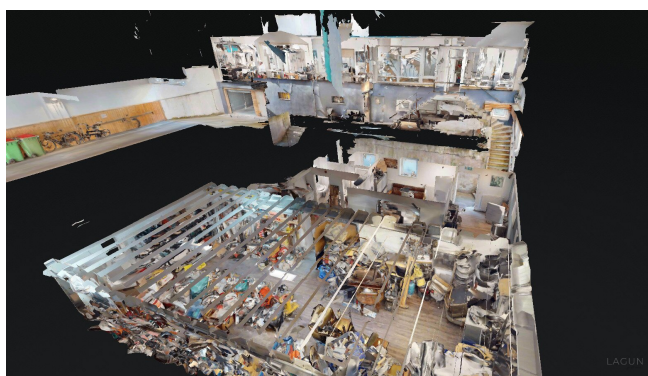


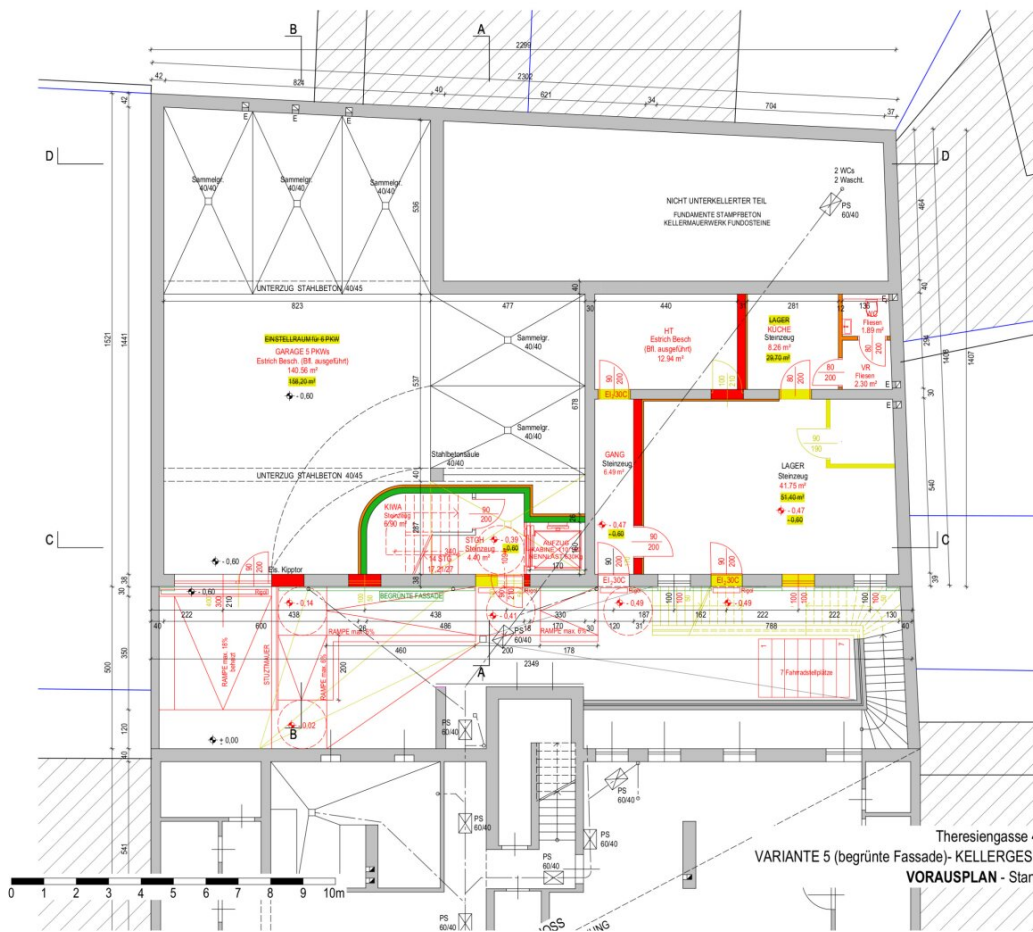










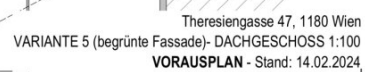


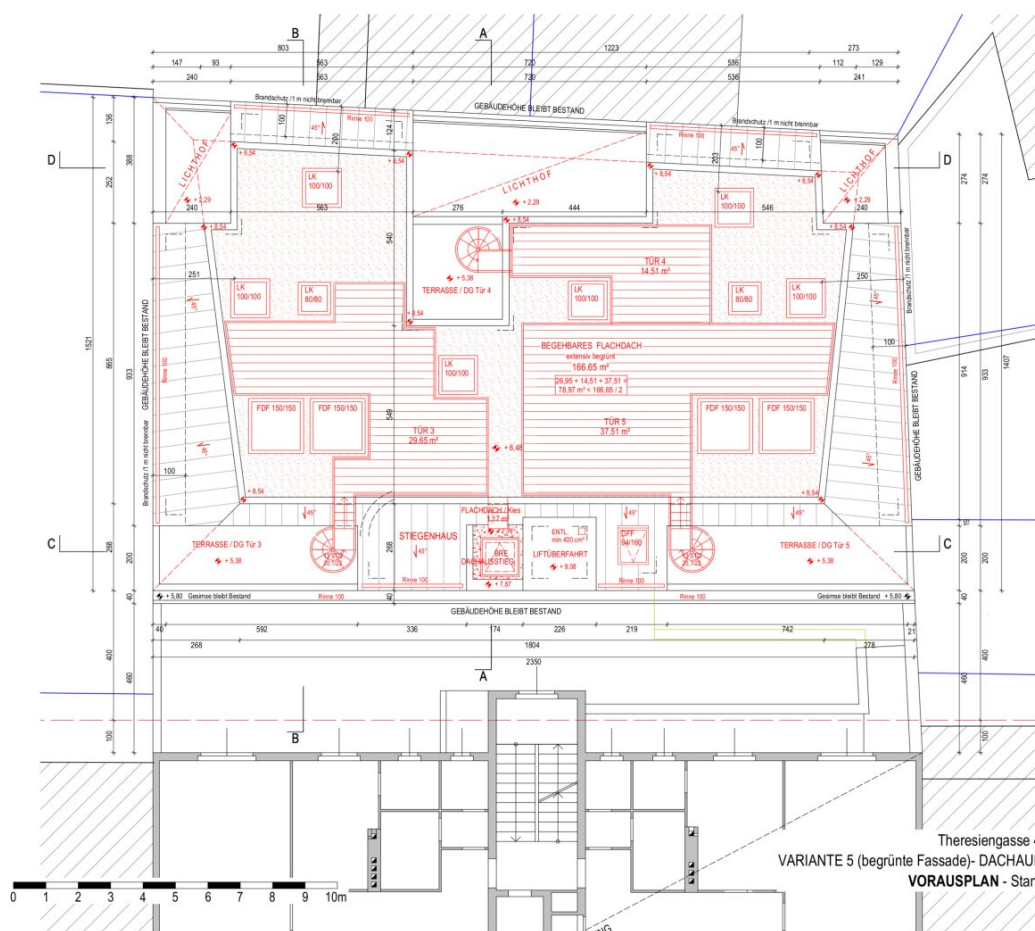
Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- KELLERGECHOSS 1:100
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024

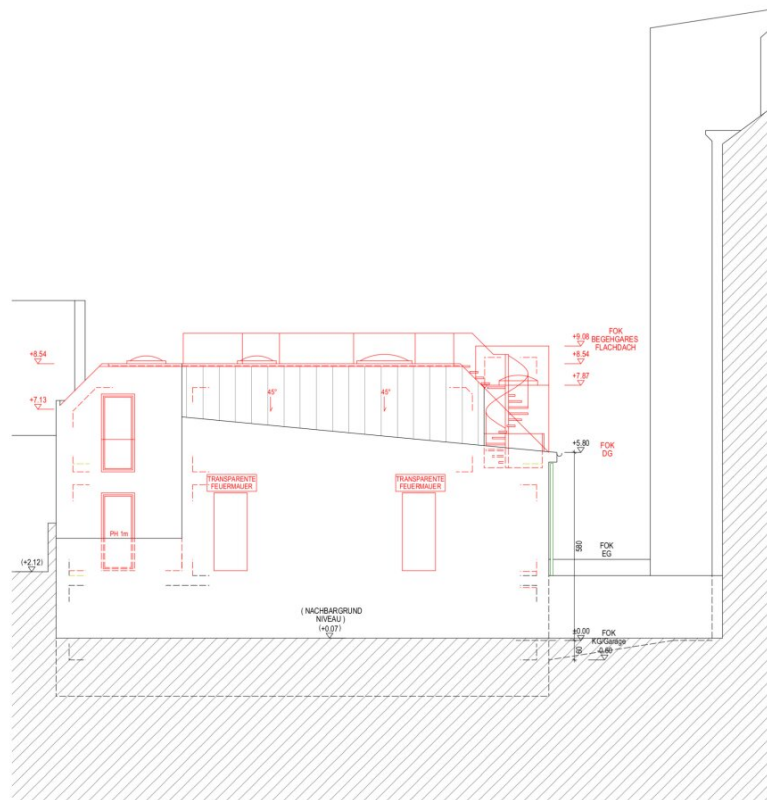
LAGUN



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

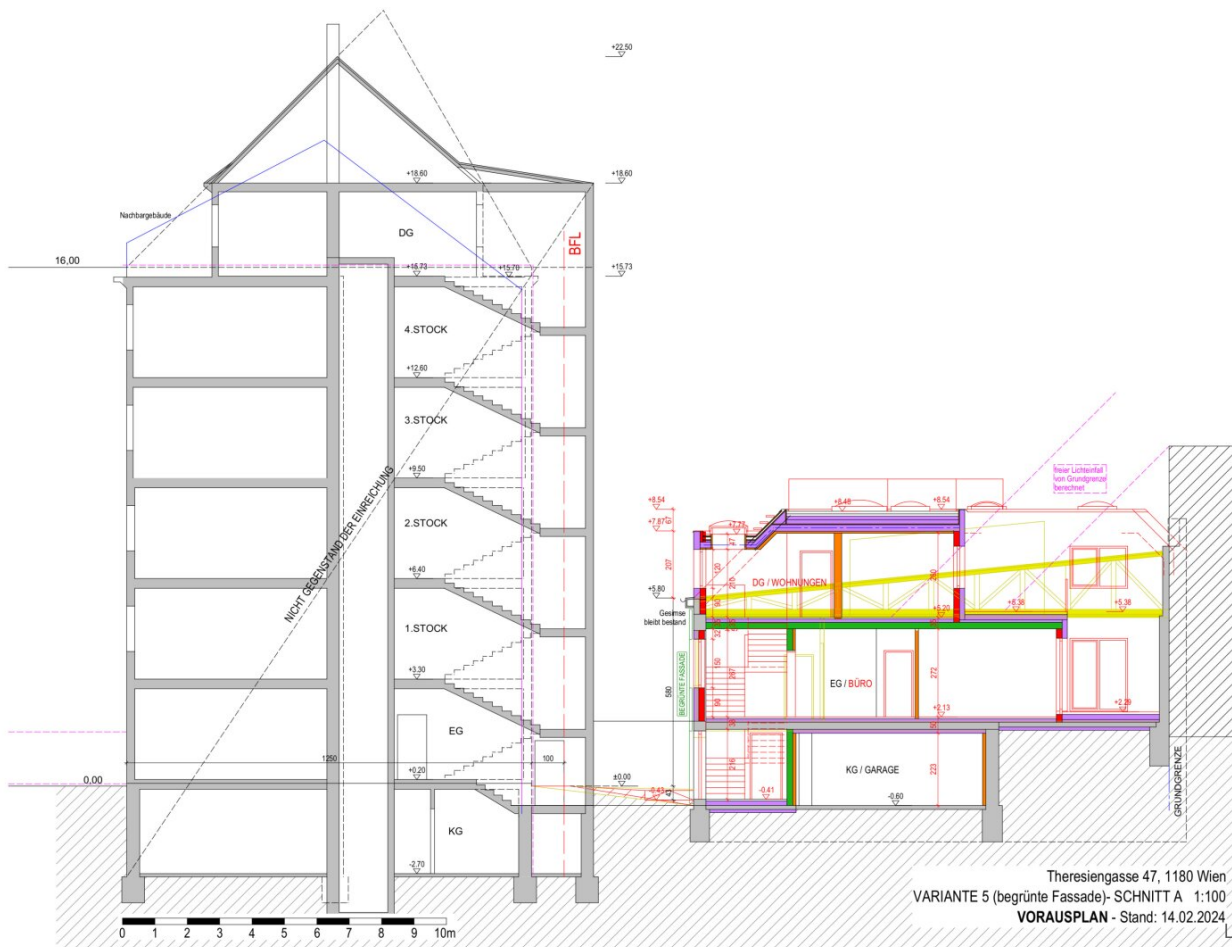






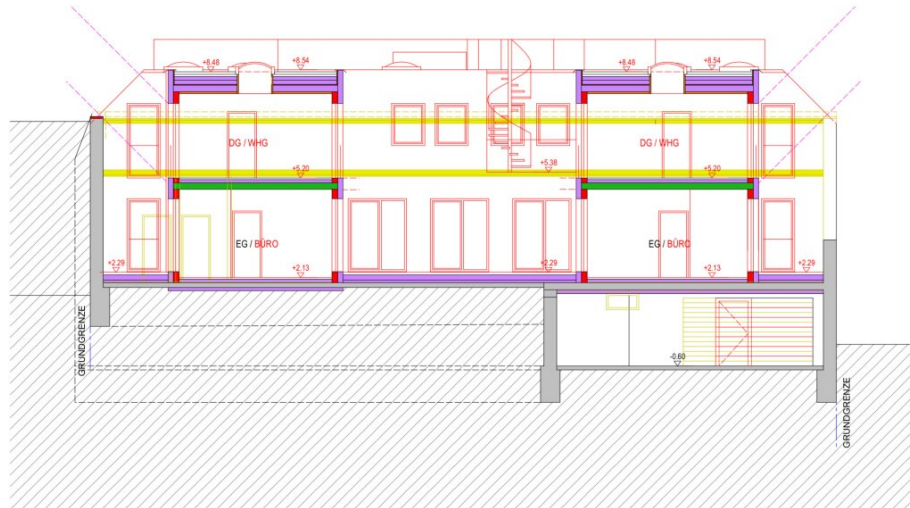
Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SÜDANSICHT 1:100
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN



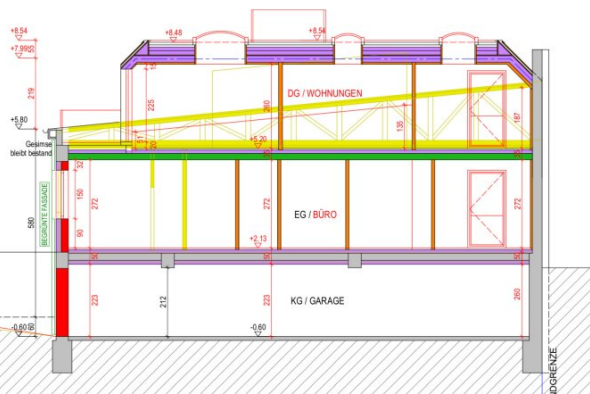
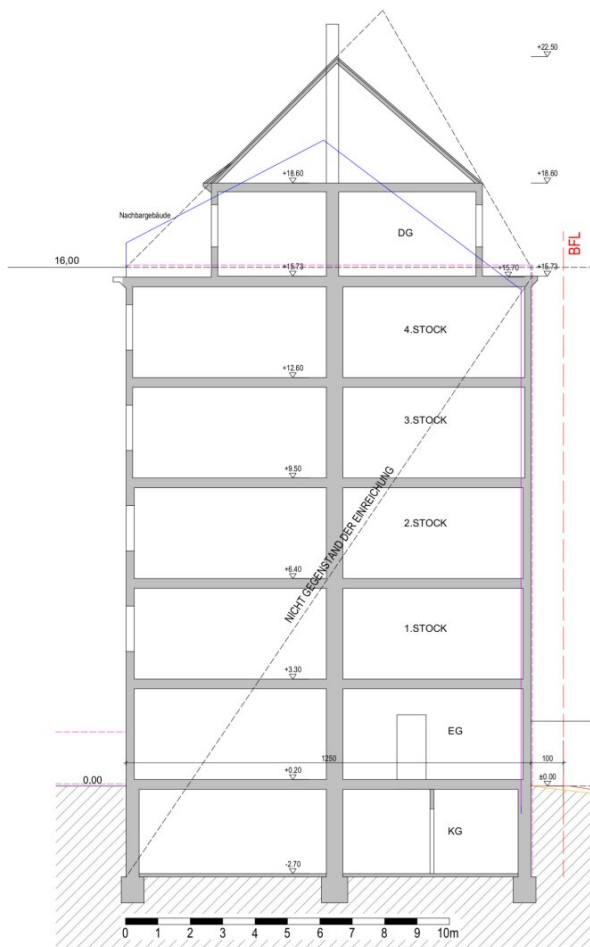
Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SCHNITT A 1:100
 VORAUSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN



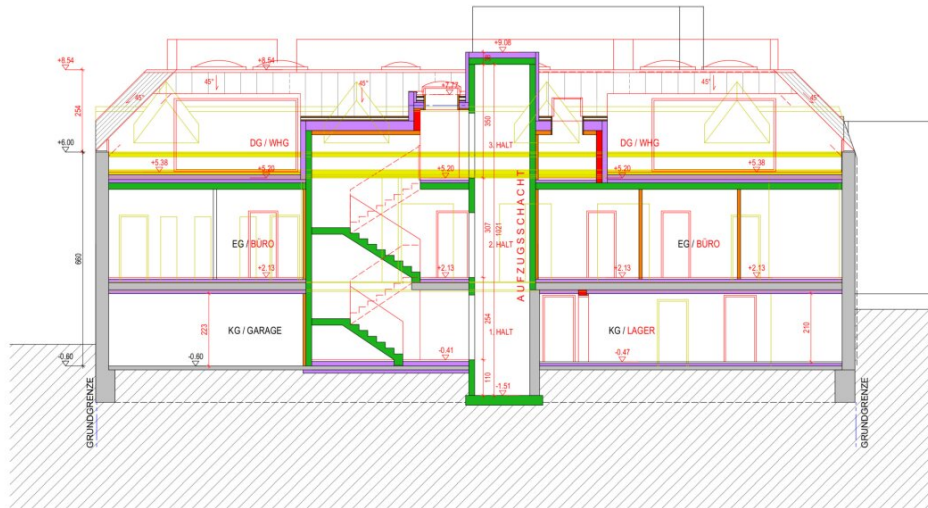
Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SCHNITT D 1:100
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN



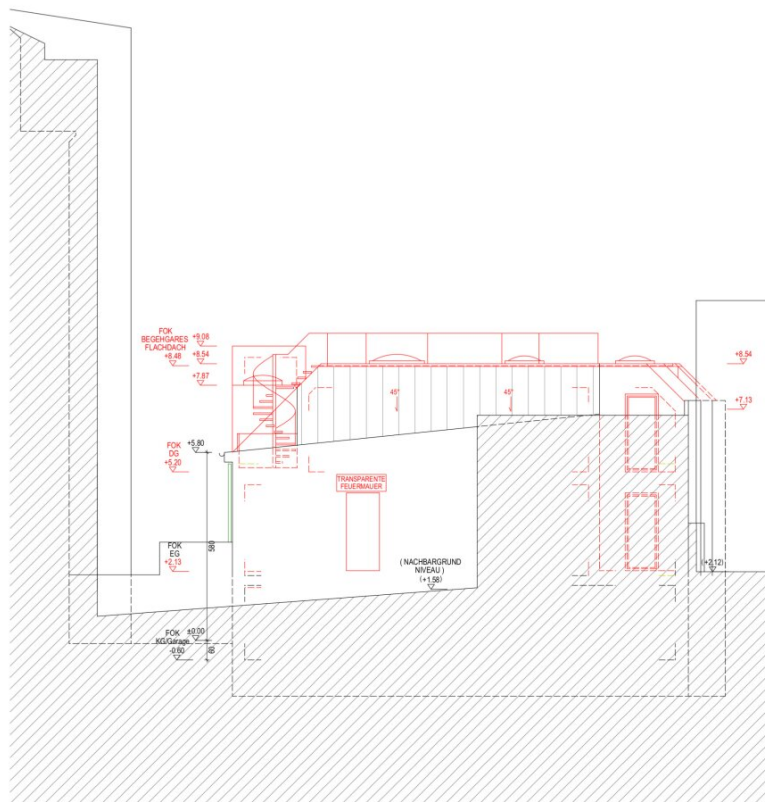
Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SCHNITT B 1:100
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN



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

LAGUN



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

LAGUN

Objektbeschreibung

Dieses **sanierungsbedürftige Hofgebäude** in ausgezeichneter Lage im 18. Bezirk bietet eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten für Gewerbe, Büro oder Wohnnutzung. Mit einer **Gesamtfläche von ca. 697 m²** und einem möglichen **Ausbaupotenzial von 230 m²** stellt dieses Objekt eine **einzigartige Investitionsmöglichkeit** dar.

Objektbeschreibung

- **Gesamtfläche:** ca. 697 m²
- **Obergeschoss:** ca. 328 m²
 - Großzügige Halle mit natürlichem Lichteinfall
 - Vorraum mit separaten Sanitäranlagen (Damen & Herren)
 - Gepflegte Küche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle
 - Zwei Klimaanlage & leistungsstarke Lüftungsanlage
- **Erdgeschoss:** ca. 240 m²
 - Garage mit 6 Stellplätzen (elektrisches Garagentor)
 - Lagerflächen mit Laderampe

- **Souterrain:** ca. 120 m²
 - Zusätzlicher Lagerraum & Technikräume
 - 2 Duschen & 2 WCs

Besondere Merkmale

- **Beheizung:** Moderne Luftwärmepumpe mit 800-Liter-Warmwasserspeicher
- **Energieausweis:** HWB 159,8 kWh/m²a
- **Nutzungsmöglichkeiten:**
 - Büro, Co-Working-Space
 - Werkstatt oder Atelier
 - Arztpraxis, Therapiezentrum
 - Umbau zu Wohnraum (gemäß Machbarkeitsstudie)

Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in der **Theresiengasse 47, 1180 Wien**, nur **3 Gehminuten zur U6 Michelbeuern/AKH**. Die Lage bietet eine hervorragende **öffentliche Anbindung** sowie eine ausgezeichnete **Nahversorgung**:

- **Gesundheit:**

- Arzt: 50 m | Apotheke: 75 m | Klinik: 50 m | AKH Wien: 400 m

- **Bildungseinrichtungen:**

- Schule: 150 m | Kindergarten: 275 m | Universität: 725 m | Höhere Schule: 600 m

- **Einkaufsmöglichkeiten:**

- Supermarkt: 125 m | Bäckerei: 100 m | Einkaufszentrum: 850 m

- **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn U6 Michelbeuern:** 100 m

- **Straßenbahn & Bus:** 75 m
- **Bahnhof:** 175 m
- **Autobahn A22:** 2,5 km

Kaufpreis & Nebenkosten

- **Kaufpreis:** 1.180.000 €
- **Betriebskosten:** 88 €/Monat
- **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1 %
- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 %
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Investitionspotenzial

Laut einer Machbarkeitsstudie besteht die Möglichkeit einer **Aufstockung**, wodurch eine zusätzliche **Wohnnutzfläche von ca. 230 m²** geschaffen werden kann.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Mahmod Farokhnia

?+43 664 4261306?

Lagun Realitäten GmbH

? m.farokhnia@lagun-real.at

? www.lagun-real.at

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese einzigartige Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <50m

Apotheke <75m

Klinik <50m

Krankenhaus <400m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <275m

Universität <725m

Höhere Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <850m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <125m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap