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:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
USt.:	8,00 €
Provisionsangabe:	

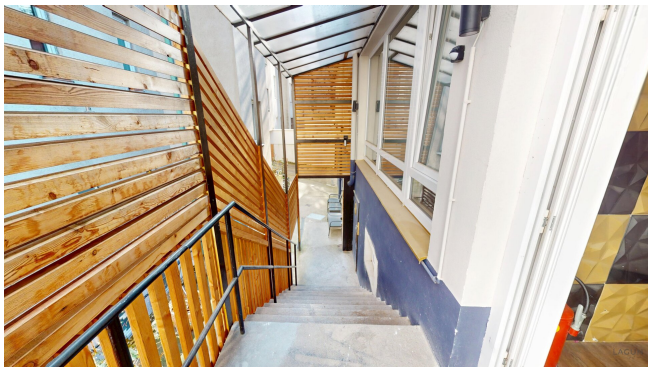
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

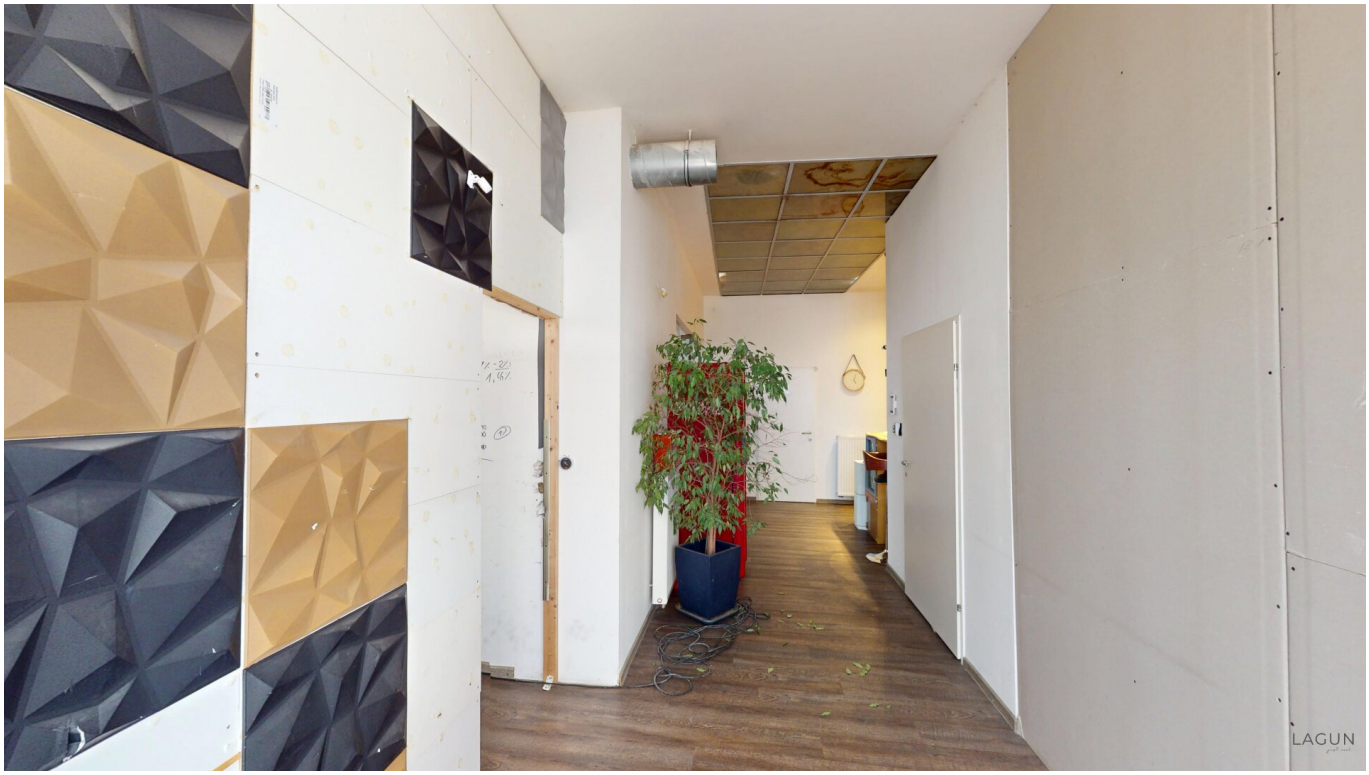
Ihr Ansprechpartner

Ing. Mahmod Farokhnia

Lagun Realitäten GmbH
Theresiengasse 47 / Hofgebäude

LAGUN

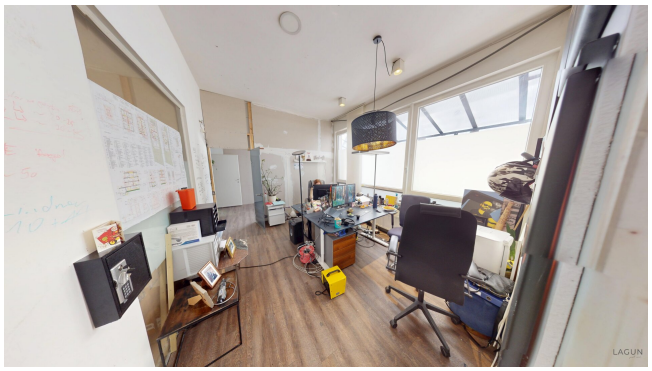



LAGUN

Coca-Cola
LAGUN

LAGUN

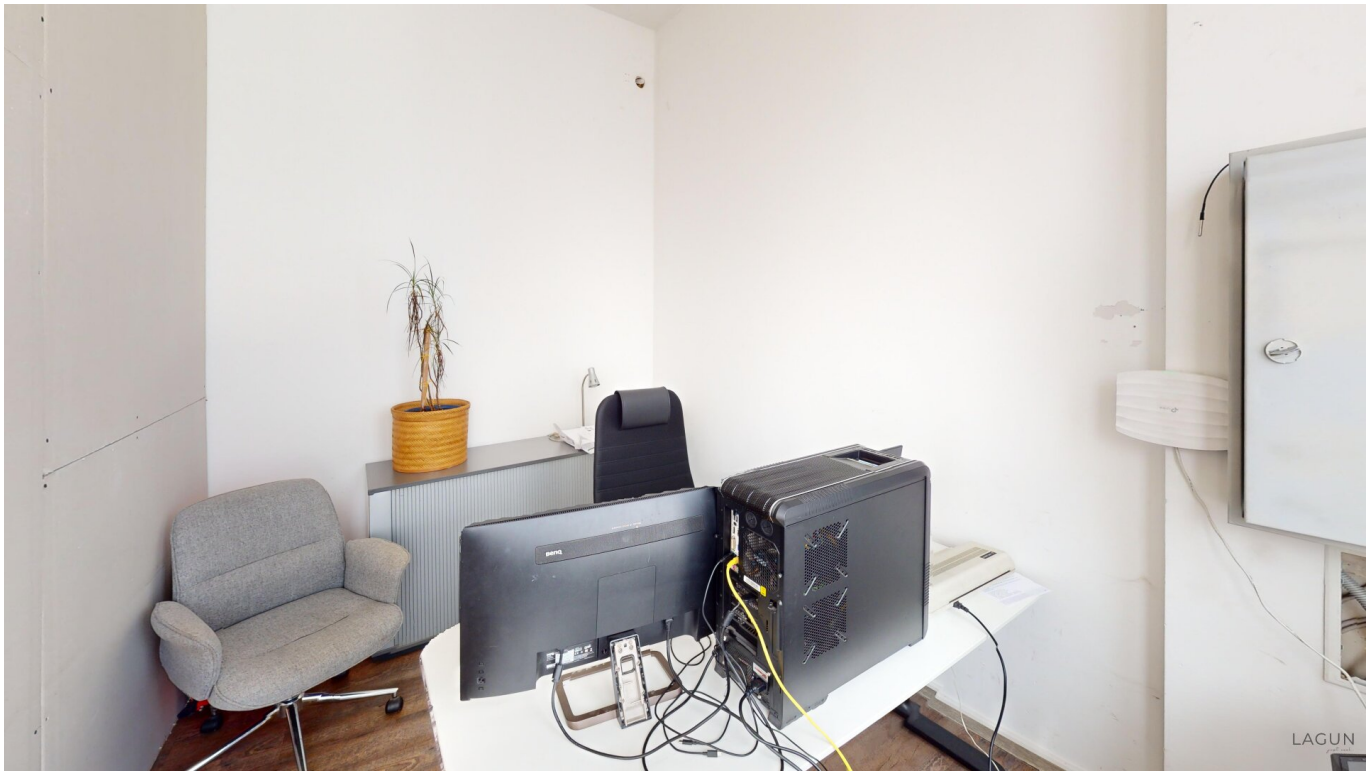
LAGUN


LAGUN

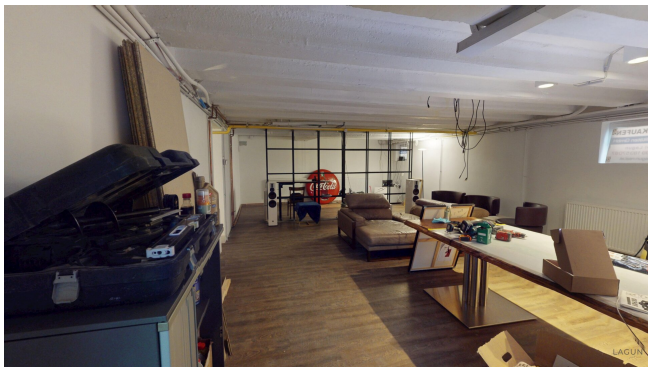
LAGUN

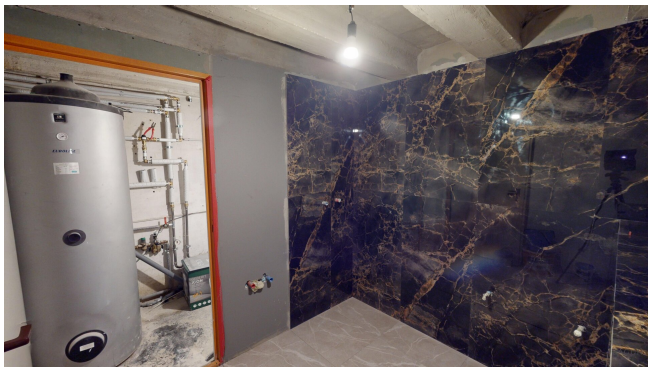
LAGUN

LAGUN


LAGUN

W 10551Y



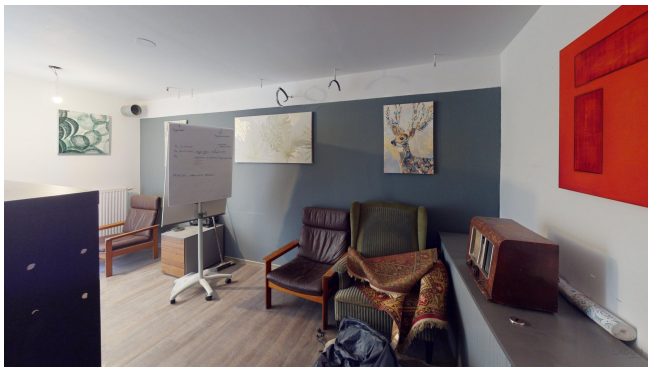


LAGUN

LAGUN

LAGUN

З Новим
Роком
2024



Vienna
VINTAGE
APARTMENT
LAGUN

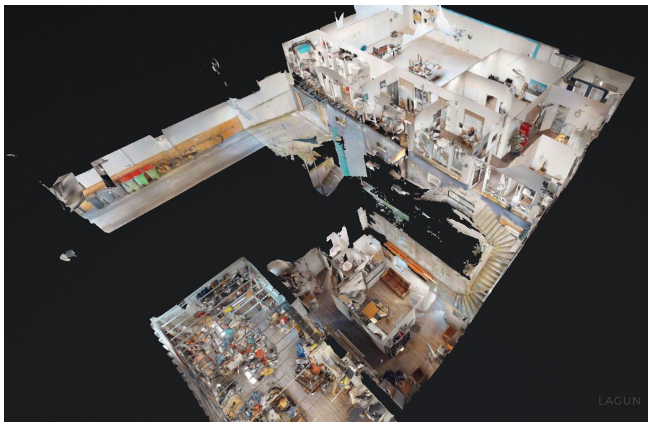
LAGUN

LAGUN

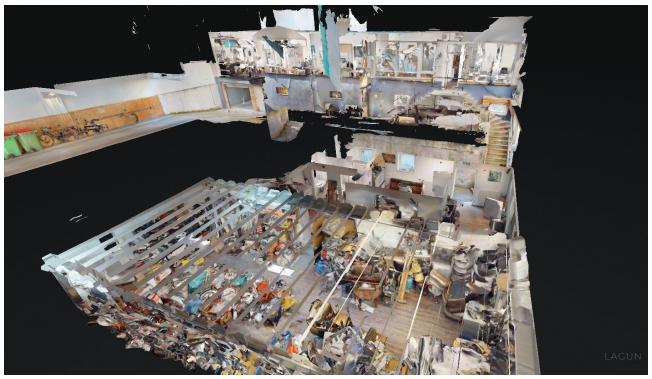
LAGUN

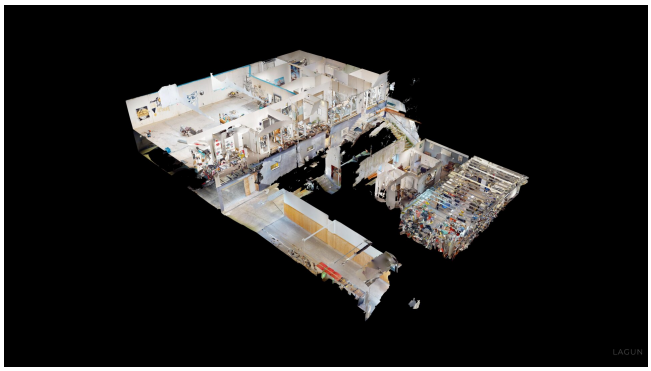
NOVIUS
LAGUN
LAGUN
W 99640 M
LAGUN

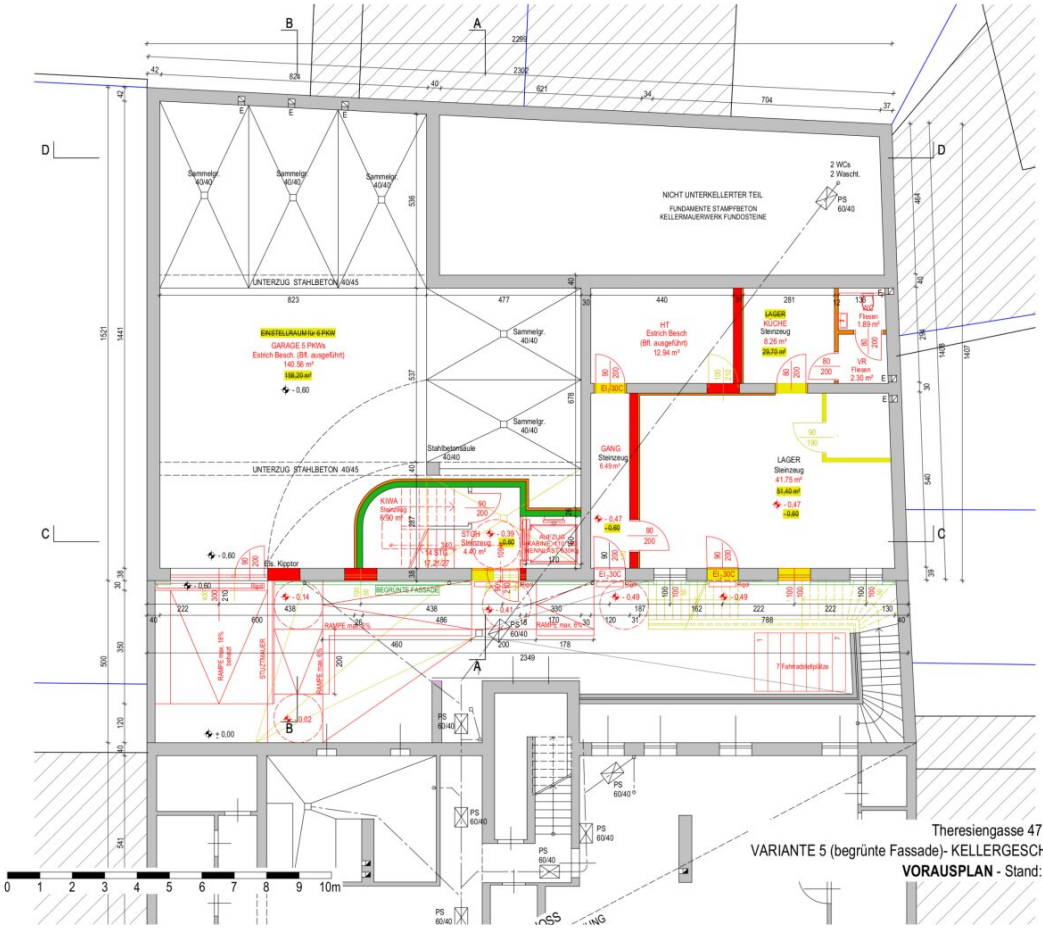
LAGUN


LAGUN

LAGUN


LAGUN


LAGUN

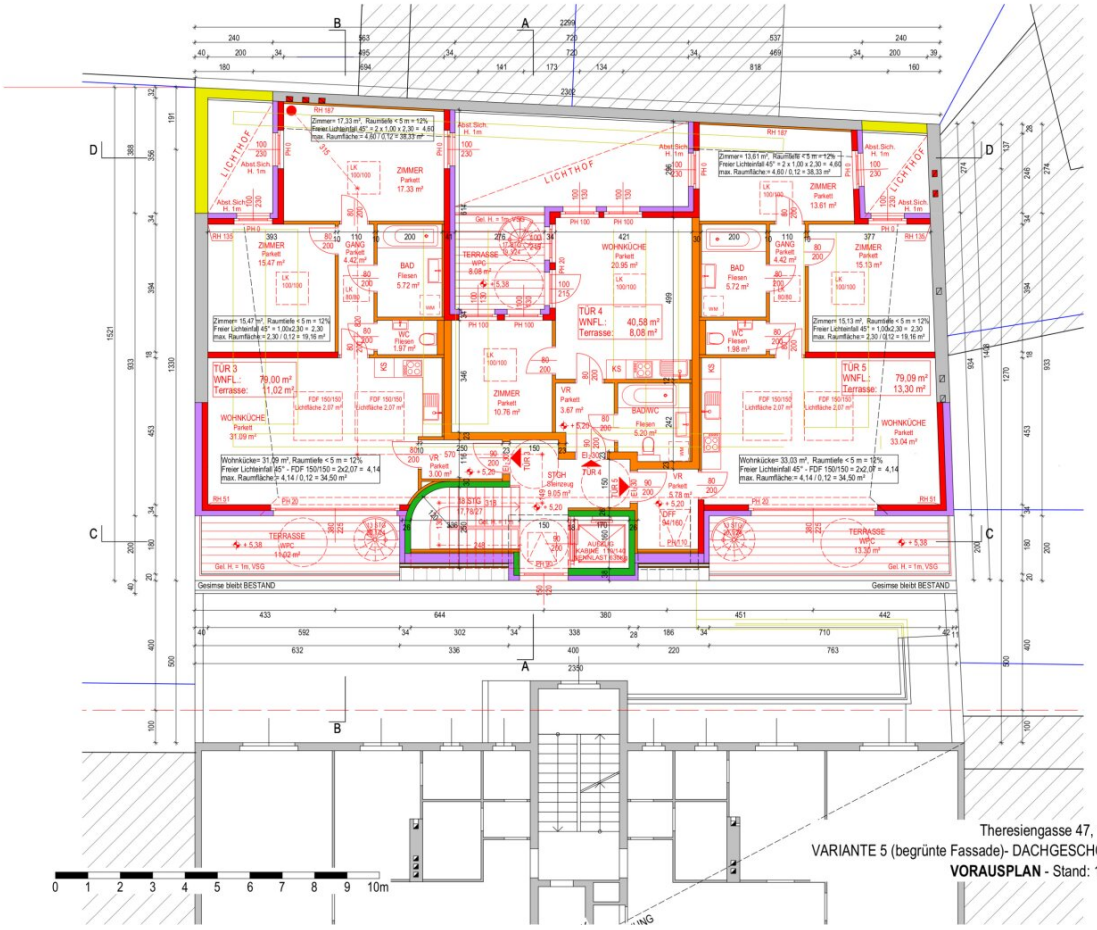

NICHT UNTERKELLERTER TEIL
FUNDAMENTE STAMPFBETON
KELLERMAUERWERK FUNDOSTEINE
2 WCs
2 Wascht.
UNTERZUG STAHLBETON 40/45
EINSTELLRAUM für 6 PKW
GARAGE 5 PKWs
Estrich Besch. (Bft. ausgeführt)
140.36 m²
LAGER
KÜCHE
Steinzeug
8.26 m²
29.70 m²
HT
Estrich Besch
(Bft. ausgeführt)
12.94 m²
GANG
Steinzeug
6.49 m²
LAGER
Steinzeug
41.76 m²
51.40 m²
KIWA
Stand/Bsp.
6/90 m²
STGH
SIMEDIAG.
4.40 m²
AUFZUG
MASCHINENRAUM
BEGRÜNTE FASSADE
7 Fahrradstellplätze
Stahlbetonsäule
40/40
Sammelgr.
40/40
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

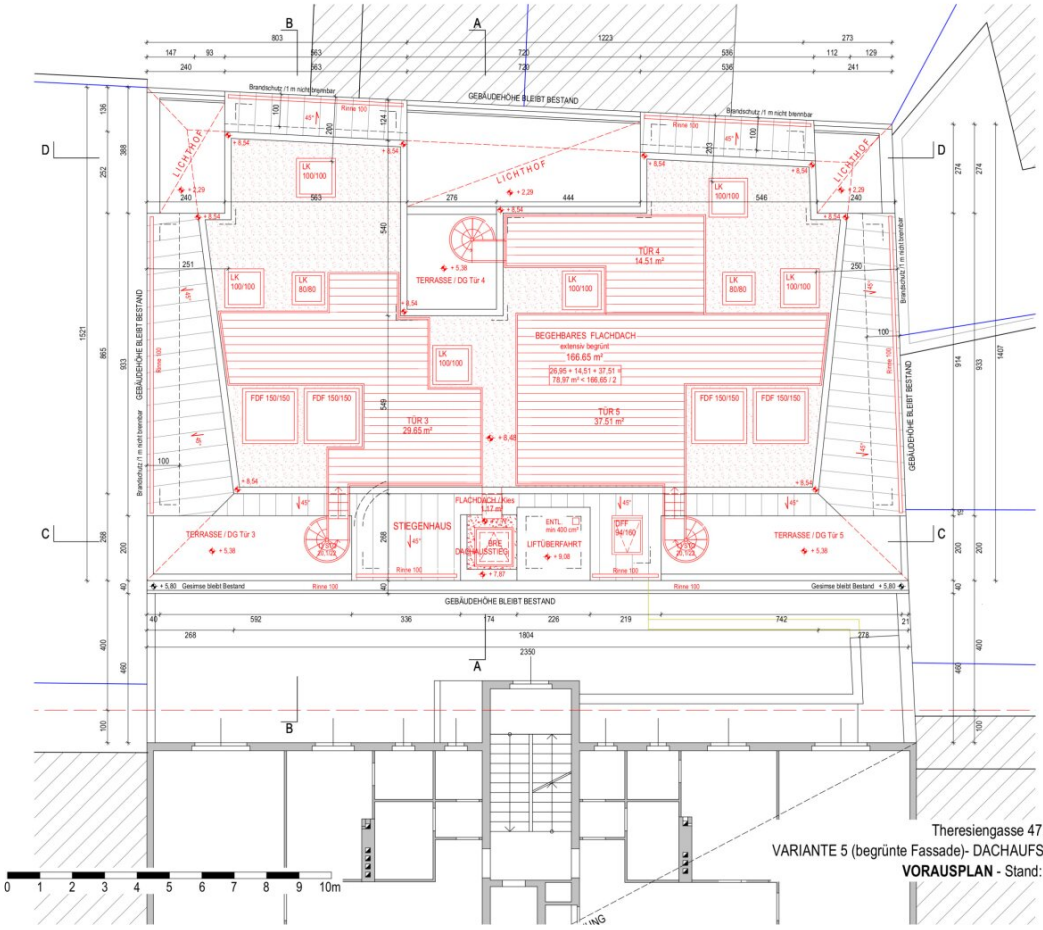


Theresiengasse 47, 1180 Wien

VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- DACHGESCHOSS 1:100

VORAUSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN

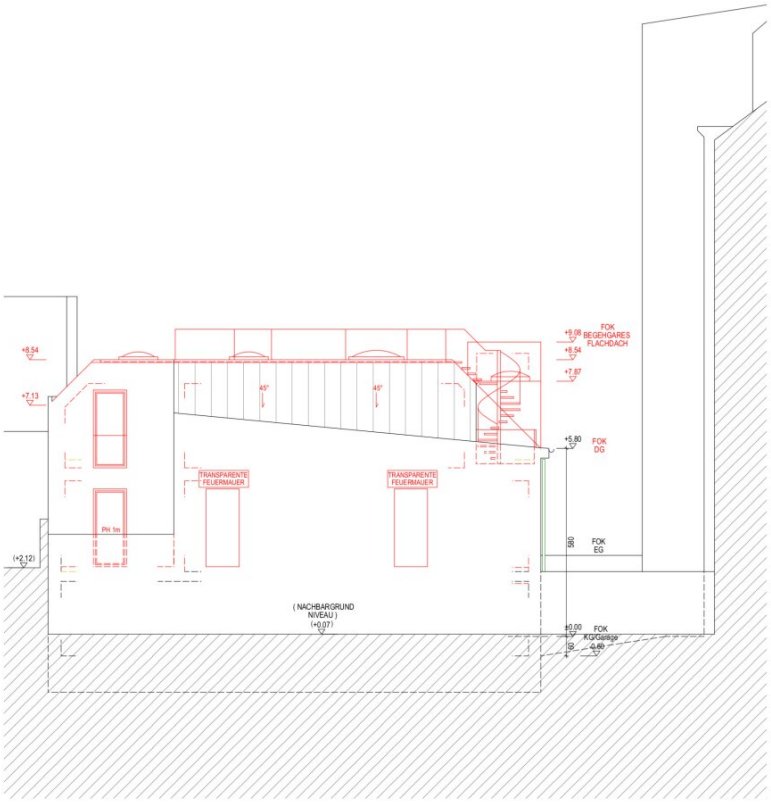


Theresiengasse 47, 1180 Wien

VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- DACHAUFSICHT 1:100

VORAUSPLAN - Stand: 14.02.2024

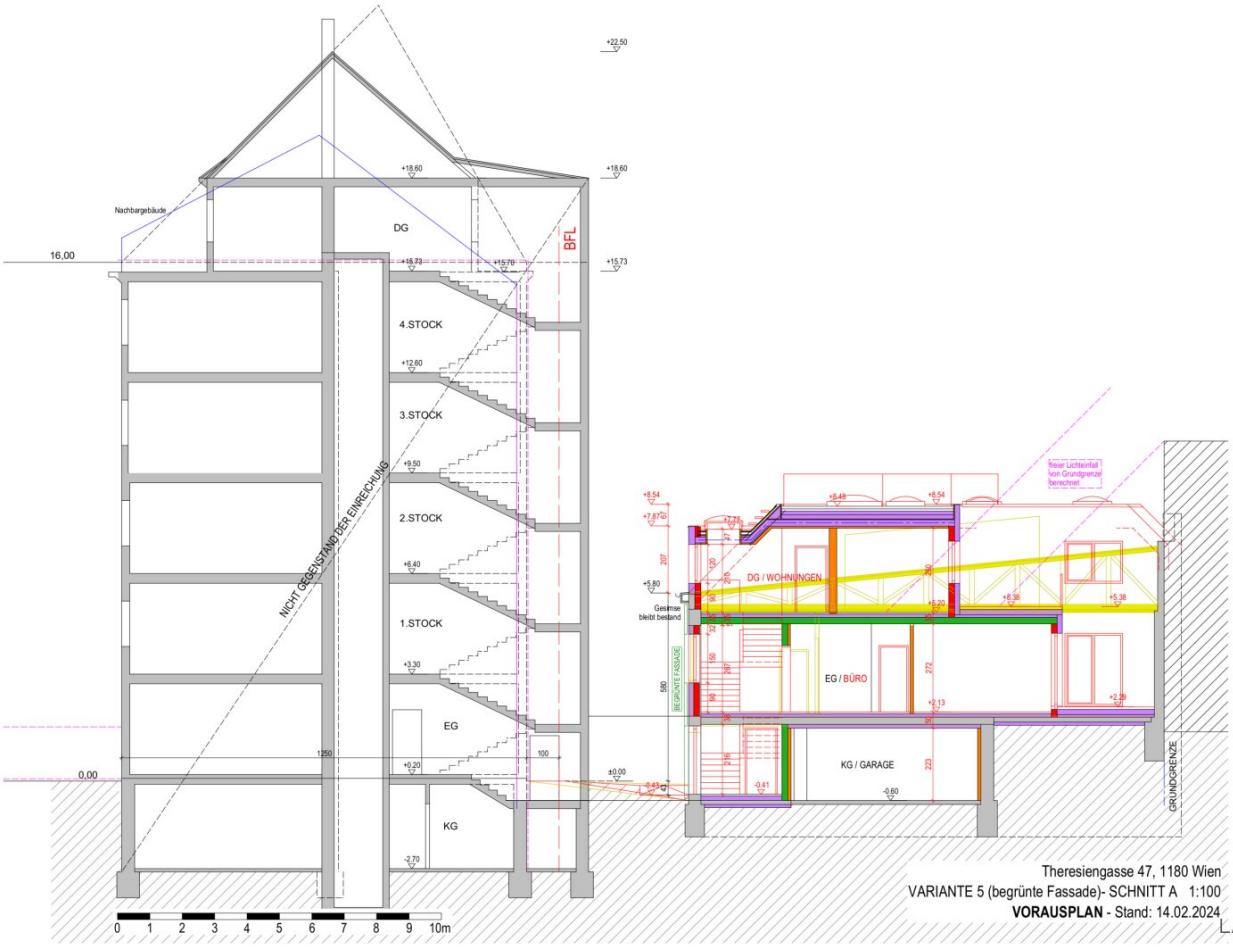
LAGUN



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

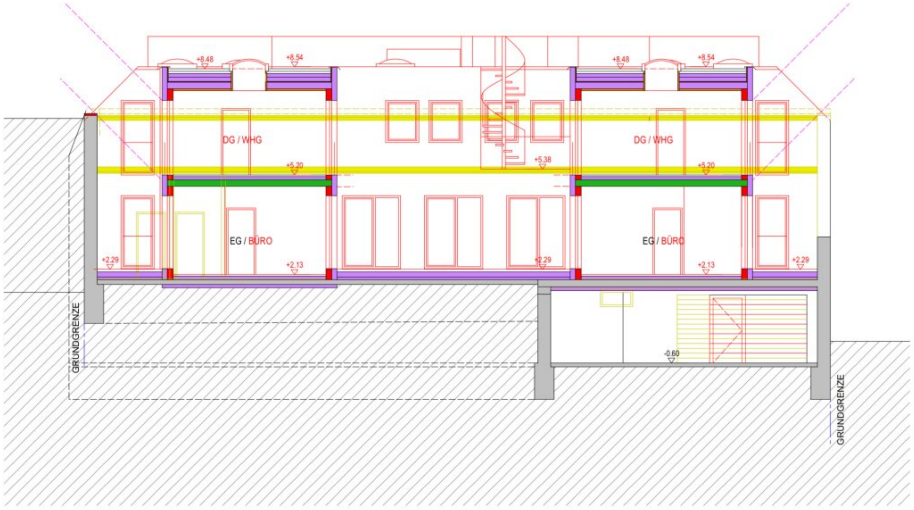
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

LAGUN



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

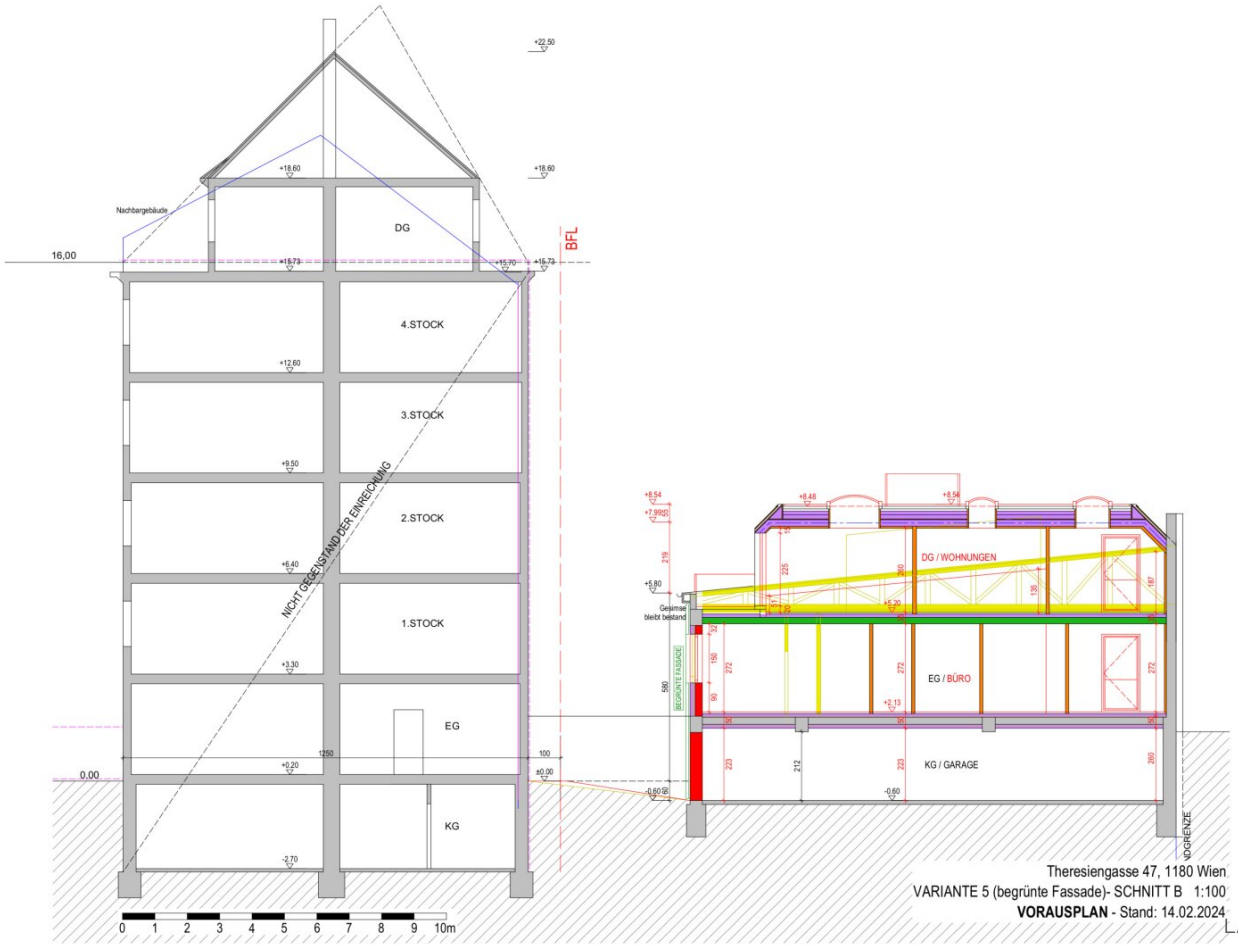
LAGUN



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

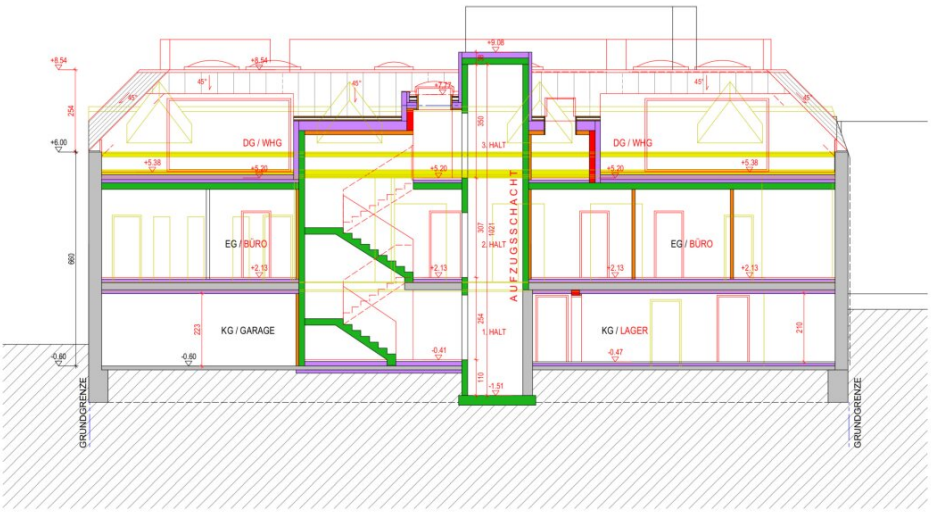
Theresiengasse 47, 1180 Wien
VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SCHNITT D 1:100
VORAUSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN



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

LAGUN



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

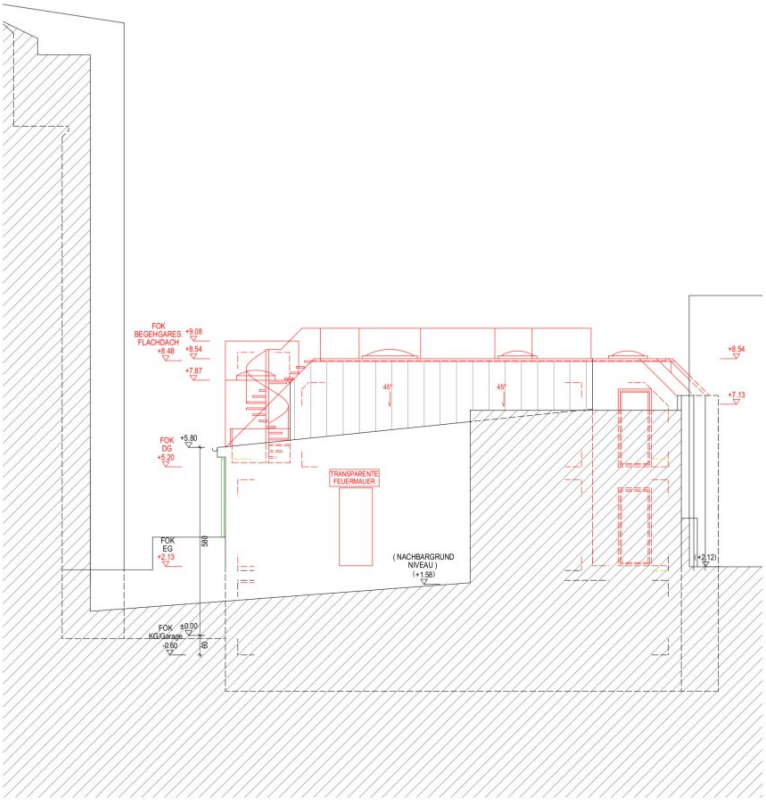
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

LAGUN

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

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

LAGUN



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

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

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 Klimaanlagen & 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:** 1.250.000 €
- **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