

**Praxis / Büro: Hochwertig renovierte Altbaufläche in
ruhiger Innenhoflage – 1160 Wien**



Objektnummer: 8485/46

Eine Immobilie von SR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1868
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	262,13 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	454.000,00 €
Betriebskosten:	567,18 €
USt.:	113,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

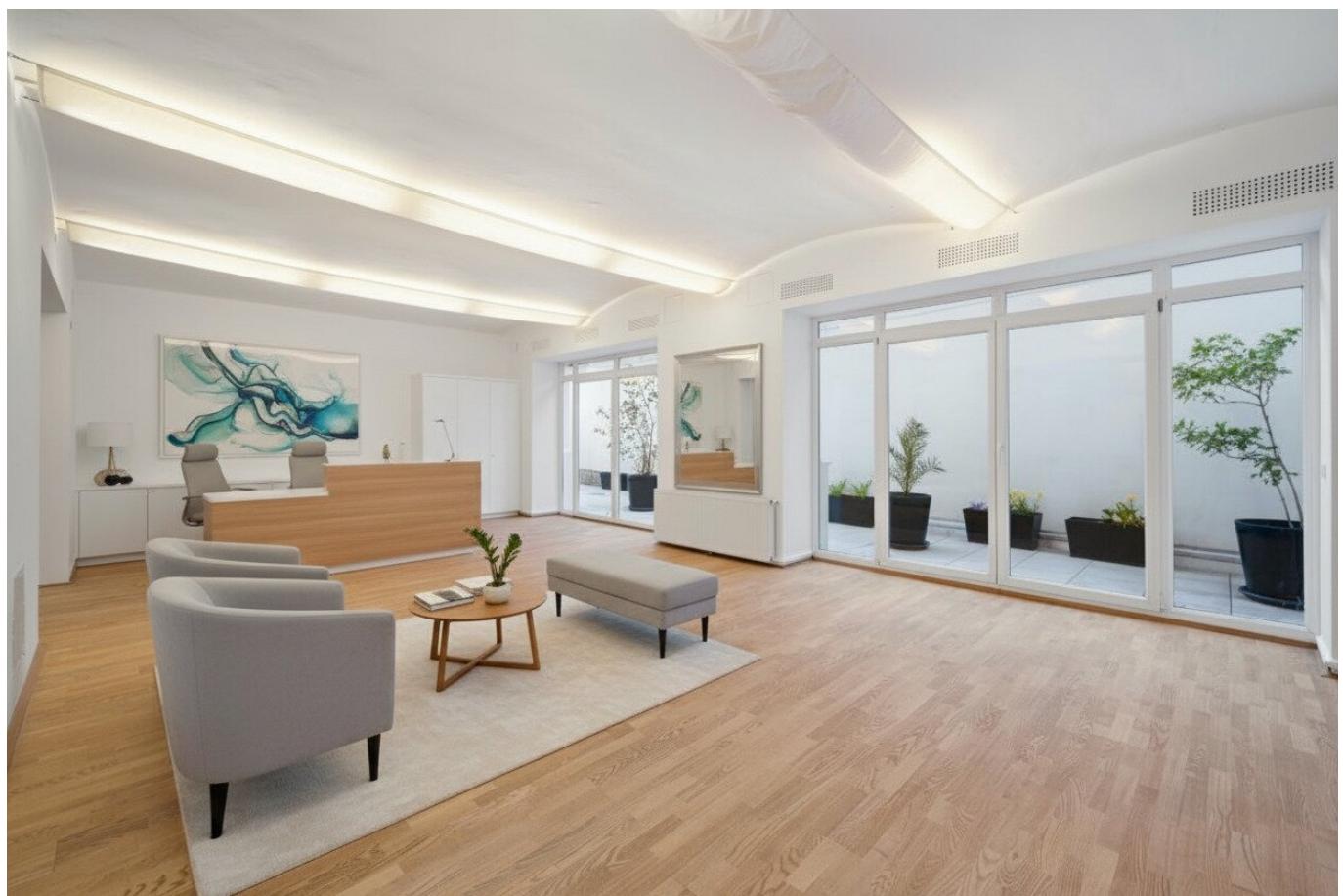
Ihr Ansprechpartner



Sara Rexhepi

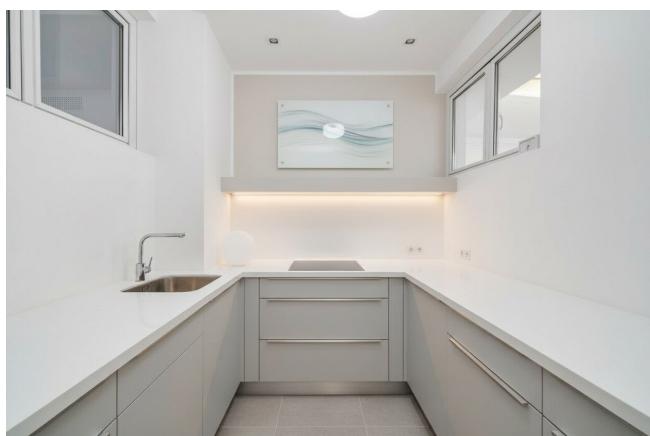
SR Immobilien
Kratzlgasse 3/1/37
1190 Wien

T +43 676 6008063?











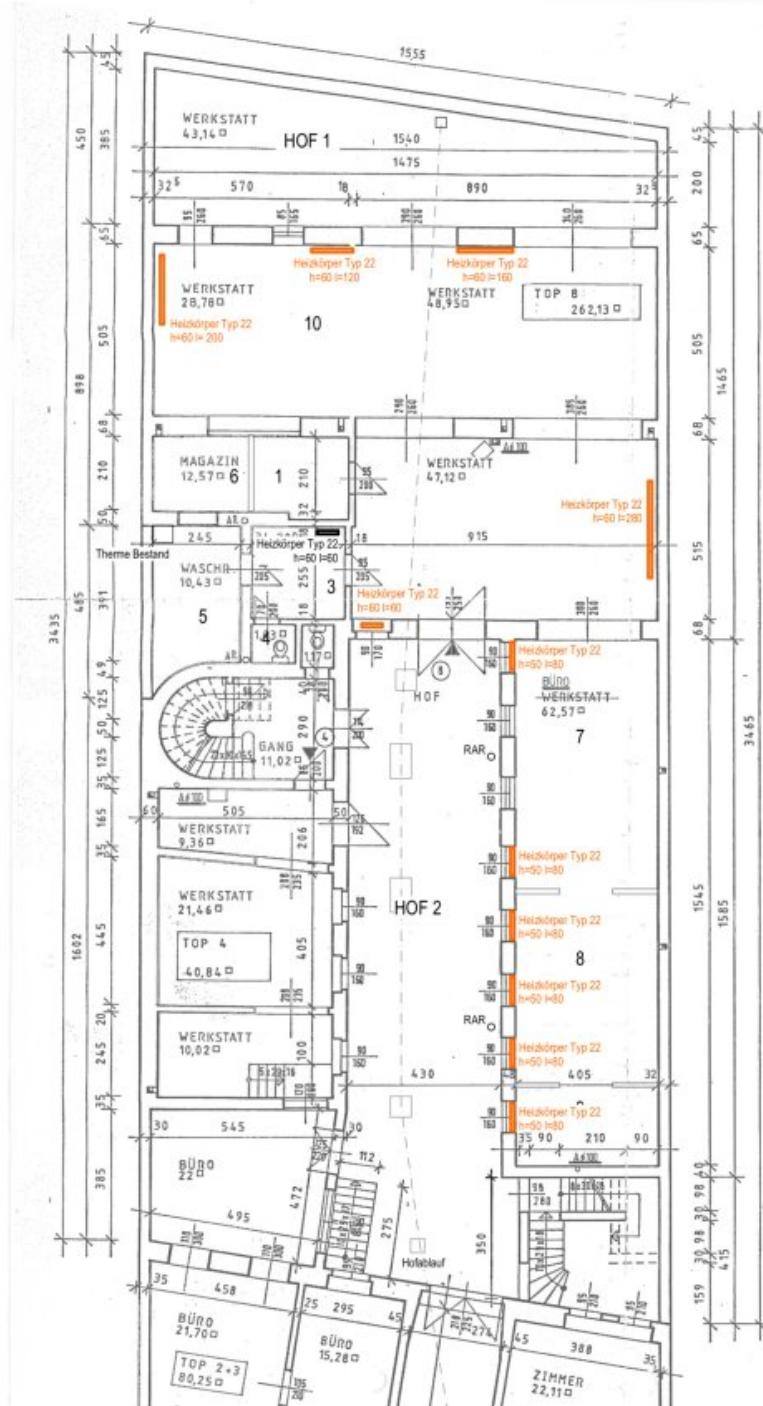






Bestandsaufnahme

Naturmaße nehmen! Koten prüfen!



domisil Architektin DI Silke Stanjko STAATLICH BEFUGTE UND BEIDEDE ZIVILTECHNIKERIN Salzachstraße 39/1A 1200 Wien +43 660 65 44 374 architektur@domisil.at	Projekt: Grundsteingasse 14, 1160 Wien Inhalt: Grundriss Erdgeschoß Top 8 - HEIZKÖRPER Maßstab: 1:500	Projekt-Nr.: 2412 Datum: 12.02.2025 Format: A4 gez: st* Plan-Nr.: GR8_best.03
---	---	---

Objektbeschreibung

Altbaucharme trifft Qualität – stilvolle Gewerbeimmobilie mit vielseitiger Nutzung in der Grundsteingasse

Willkommen in einer außergewöhnlichen Liegenschaft im Herzen des 16. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom lebendigen Brunnenmarkt entfernt. In der begehrten Grundsteingasse erwartet Sie ein architektonisches Juwel, das historische Substanz mit zeitgemäßer Nutzung verbindet.

Bereits die prächtige Fassade im spätbarocken-josephinischen Stil, verziert mit kunstvollen Puttenfiguren, verleiht dem Gebäude eine eindrucksvolle Präsenz. Der Zugang erfolgt über ein beeindruckendes antikes Tor, das in das charmante Altbauensemble führt und den besonderen Charakter dieser Liegenschaft bereits beim Eintreten spürbar macht.

Über einen stilvollen Gang gelangt man in einen ruhigen, lichtdurchfluteten Innenhof, in dem sich die zum Verkauf stehende Immobilie befindet. Die Einheit verfügt über ca. **260 m²** **Nutzfläche** und wird derzeit als **Gewerbefläche** genutzt, wobei ein Teil der Fläche als **Büro** gewidmet ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **eigene Außenfläche von ca. 43 m²**, ein seltenes und besonders wertvolles Detail in innerstädtischer Lage.

Die Außenfläche ist in der Gesamtfläche inkludiert.

Die Immobilie wurde zuletzt von einem renommierten Künstler als Galerie genutzt und kürzlich **umfassend saniert**. Hochwertige, moderne Ausstattungselemente treffen hier auf den unverwechselbaren Charme eines klassischen Altbaus – eine Kombination, die Substanz, Ästhetik und Funktionalität vereint.

Nutzungsmöglichkeiten

Die Nutzungsmöglichkeiten sind äußerst vielseitig:

Ob als **Gewerbefläche, Werkstätte, Atelier, Büro oder Showroom** – die Fläche passt sich unterschiedlichsten Konzepten an. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die **Option einer Umwidmung in Wohnraum**, vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und der Einhaltung aller gesetzlichen Schritte.

Die ruhige Innenhoflage garantiert ein außergewöhnlich stilles Ambiente sowie ein hohes Maß an Privatsphäre – mitten in der Stadt.

Zur besseren Orientierung stellt der farblich dargestellte Grundriss eine **schematische Darstellung** der großen Flächen und Quadratmeterverhältnisse dar. Die exakte Konfiguration

der Immobilie – inklusive Raumaufteilung, Widmungen und Details – ist dem **Bestandsplan** zu entnehmen.

Preisniveau

Ca. € 1.746,15 / m²

Ein Preisniveau, das in dieser Lage, Qualität und Substanz selten geworden ist.

Diese Immobilie ist ein inspirierender Ort für kreative Visionen, unternehmerisches Schaffen oder langfristige Nutzungskonzepte – eine Adresse mit Geschichte, Charakter und Entwicklungspotenzial.

Lassen Sie sich von der Atmosphäre inspirieren

Diese Liegenschaft ist weit mehr als eine Fläche – sie ist ein Ort mit Identität, Qualität und vielfältigen Möglichkeiten.

Gerne überzeuge ich Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von den räumlichen Qualitäten und der besonderen Lage.

Ich freue mich darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie näher vorstellen zu dürfen und stehe für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap