

**Charakter. Qualität. Potenzial. Außergewöhnliche
Gewerbeimmobilie in der Grundsteingasse**



Objektnummer: 8485/50

Eine Immobilie von SR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1868
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	262,13 m²
Nutzfläche:	262,13 m²
Bürofläche:	62,57 m²
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





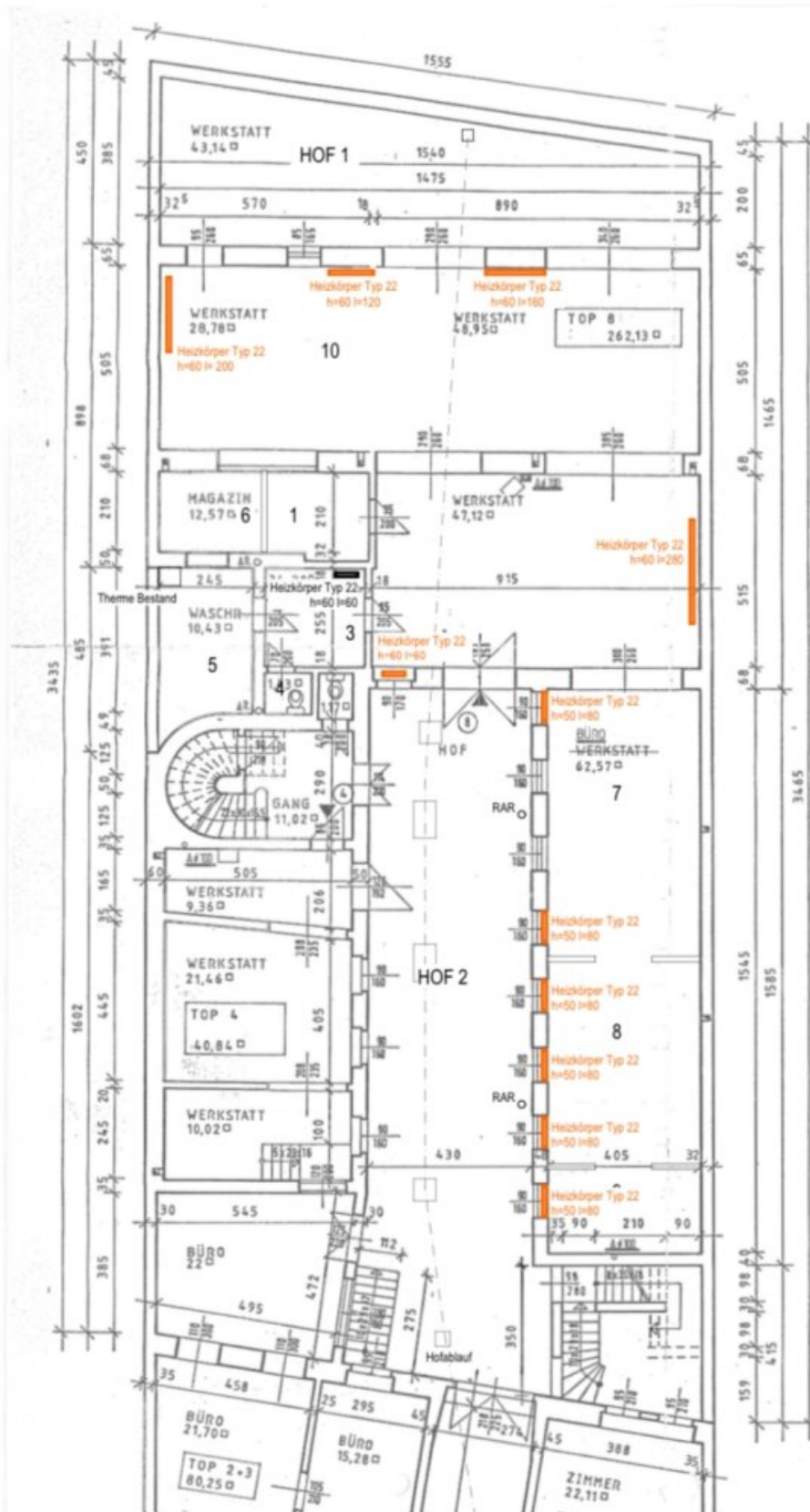








Naturmaße nehmen! Koten prüfen!





Objektbeschreibung

Stilvolle Gewerbeimmobilie mit vielseitiger Nutzung in der Grundsteingasse | 1160 Wien

Inmitten des 16. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom Brunnenmarkt entfernt, befindet sich diese **außergewöhnliche Gewerbeimmobilie** in der begehrten **Grundsteingasse**. Die Liegenschaft verbindet **historische Architektur** mit **zeitgemäßer Funktionalität** und bietet ein Umfeld, das Professionalität, Ruhe und Qualität vereint.

Bereits die **repräsentative Fassade im spätbarocken-josephinischen Stil**, geschmückt mit kunstvollen Puttenfiguren, unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses. Der Zugang erfolgt über ein **antikes, eindrucksvolles Tor**, das in ein stilvolles Altbauensemble führt und den hochwertigen Anspruch dieser Adresse bereits beim Eintreten spürbar macht.

Über einen eleganten Gang gelangt man in einen **ruhigen, lichtdurchfluteten Innenhof**, in dem sich die zum Verkauf stehende Einheit befindet.

Die Immobilie verfügt über **ca. 260 m² Nutzfläche** und wird derzeit als **Gewerbefläche mit Büroanteil** genutzt. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **eigene Außenfläche von ca. 43 m²**, die in die Gesamtfläche inkludiert ist – ein seltenes und besonders wertvolles Merkmal in innerstädtischer Lage.

Die Einheit wurde **kürzlich umfassend saniert** und zuletzt von einem **renommierten Künstler als Galerie** genutzt. Hochwertige, moderne Ausstattung trifft hier auf den **klassischen Altbaucharakter**, wodurch eine Atmosphäre entsteht, die sowohl repräsentativ als auch funktional ist.

Nutzungsmöglichkeiten

Die Fläche eignet sich ideal als

Praxis, Büro, Atelier, Kanzlei, Werkstätte oder Showroom.

Darüber hinaus besteht **grundsätzlich die Möglichkeit einer Umwidmung in Wohnraum**, vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und gesetzlichen Voraussetzungen.

Die **ruhige Innenhoflage** gewährleistet ein außergewöhnlich stilles Arbeitsumfeld sowie ein hohes Maß an **Privatsphäre** – ein wesentlicher Vorteil für Praxis- und Büronutzungen.

Zur Orientierung dient ein **farblich dargestellter Grundriss**, der die Flächen- und Größenverhältnisse schematisch abbildet. Die **verbindliche Raumaufteilung, Widmung und Detailangaben** sind dem Bestandsplan zu entnehmen.

Preisniveau

ca. € 1.746,15 / m²

Ein Preisniveau, das in dieser **Lage, Substanz und Qualität** nur noch selten anzutreffen ist.

Ein Ort für Qualität, Konzentration und nachhaltige Nutzung

Diese Immobilie ist mehr als eine Fläche – sie ist ein **Arbeitsort mit Charakter, Geschichte und Entwicklungspotenzial**.

Gerne präsentiere ich Ihnen diese besondere Liegenschaft im Rahmen einer **persönlichen Besichtigung** und stehe für weitere Informationen jederzeit 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