

URBAN-HIDEAWAY: Teilrenovierte Souterrain - Werkstatt in Hoflage mit Gewölbedecke – Nähe Meiselmarkt



Hof

Objektnummer: 6134

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Zustand:	Teil_vollsanziert
Nutzfläche:	57,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaltmiete (netto)	545,81 €
Kaltmiete	723,11 €
Miete / m²	9,53 €
Betriebskosten:	177,30 €
USt.:	126,89 €
Infos zu Preis:	

Mietvertrag kostet einmalig zur Erstellung: €280,-

Ihr Ansprechpartner



Artjom Zakaryan

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien

T +43 676 4963419
H +43 676 9191191

















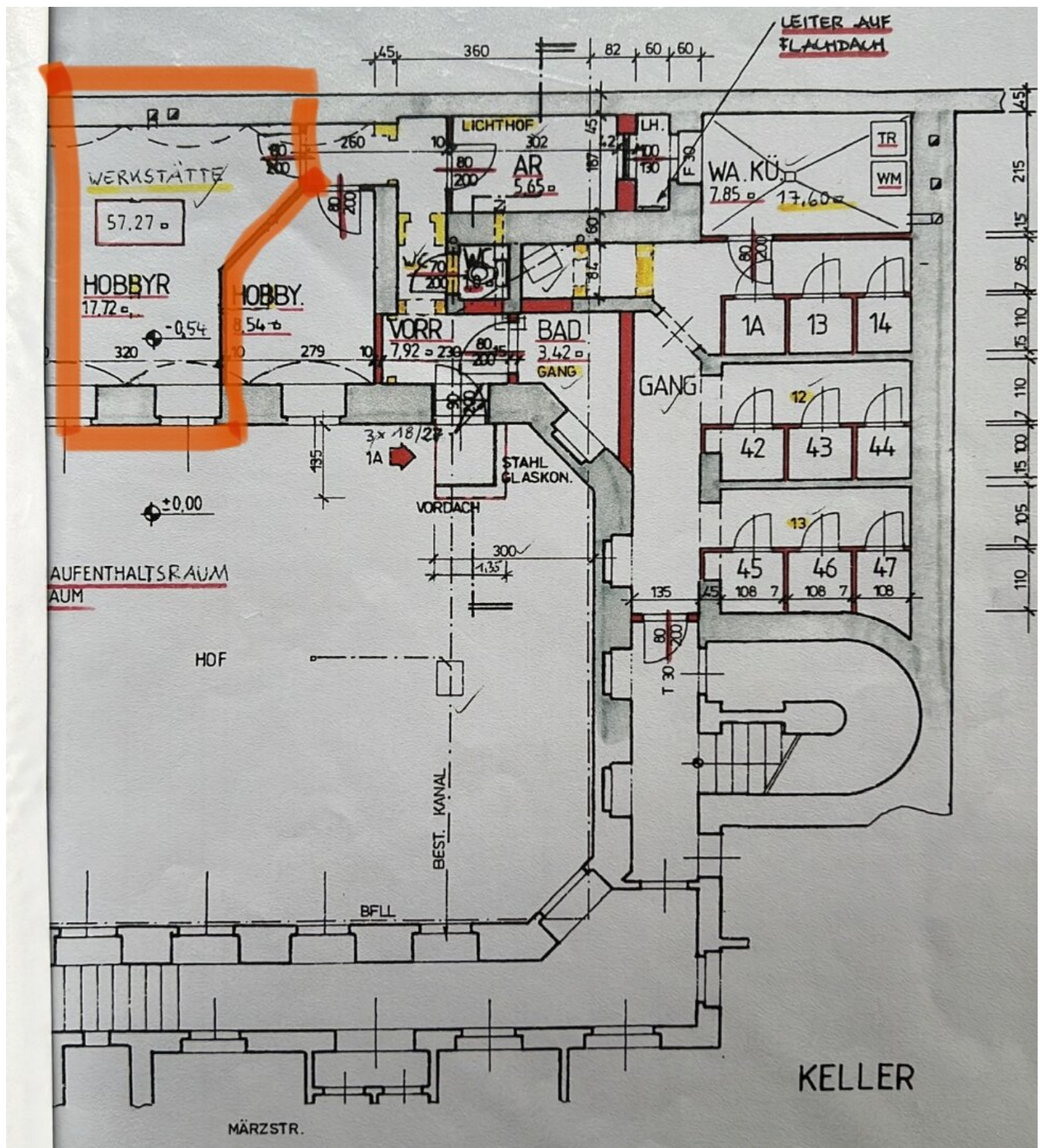
- | | |
|-------|----------------------------|
| 2-5 | FI |
| 6-9 | E-Herd |
| 10-11 | Heizung Bad u. Vorraum |
| 11-13 | Boiler |
| 31-32 | T-Bodenheizung |
| 33-34 | Schutz |
| 35-36 | Bodenheizung zimmer 1 W2 |
| 37-38 | Bodenheizung Wohnzimmer 31 |
| 39-40 | Bodenheizung zimmer 2 |
| 41 | Klinge |
| 44-45 | Zimmer 2 |
| 46-47 | WH |
| 48-49 | Zimmer 1 |
| 50-51 | Vorraum |
| 52-53 | LEER |
| 54-65 | Steuerung von Schutz |



Skizze



Skizze



Objektbeschreibung

Zur Miete steht eine rund 57 m² große Werkstatt in absoluter Hofruhelage im 15. Wiener Gemeindebezirk.

Die im Jahr 2025 teilsanierte Einheit besticht durch ihre gewölbte Decke, hohe Räume und den unverwechselbaren Charme einer klassischen Wiener Werkstatt.

Die drei Räume sind vielseitig nutzbar und bieten Platz für Atelier, Werkstatt oder kreatives Studio.

Ein Holzofen sorgt für gemütliche Atmosphäre, während die Elektro-Fußbodenheizung angenehme Wärme spendet.

Der Zugang erfolgt über einen überdachten Innenhof – ruhig, geschützt und dennoch zentral gelegen. Der Eigentümer plante ursprünglich dort gewerbliche Kurzzeitvermietung zu betreiben, leider haben sich aber die Baubestimmungen geändert, sodass das heute widmungstechnisch nicht umsetzbar ist.

Ausstattung & Merkmale:

- Nutzfläche: ca. 57 m²
- Elektro-Fußbodenheizung
- Fliesenboden
- Holzofen vorhanden
- Kunststofffenster, doppelt verglast – sehr guter Lichteinfall trotz Tiefparterre große Fenster
- Gewölbedecke mit stilvoller Akzentbeleuchtung, hohe Räume
- Separates WC
- Überdachter Zugang über den Innenhof
- Unmöbliert (wir haben einige Fotos mit Möblierungsvorschlägen vorbereitet - siehe Fotos)

- Ab sofort verfügbar
- Fliesen, Bad, Fenster und Elektrik aus ca. 2018 laut Angaben des Vorbesitzers

Highlights:

- Professionelle Mauerwerksanierung - Injektionsverfahren, neuer Kalkputz (atmungsaktiv) 2025 (25 Jahre Garantie vom Fachunternehmen)
- Ruhelage zwischen Forschneritschpark und Kirche Rudolfsheim - Hoflage
- Südseitige Ausrichtung – hell und freundlich
- Exzellente Raumaufteilung auf kompakter Fläche
- Nähe zu U-Bahn, Meiselmarkt und Schloss Schönbrunn
- Hohe Decken & Gewölbe – einzigartiges Ambiente
- Ideal als Atelier, Werkstatt oder Studio
- Bäckerei direkt gegenüber
- 3 Minuten zum Meiselmarkt
- Widmung laut Bauakt: Werkstätte (eventuell Hobbyraum)

Verkehrsanbindung:

- U3 Johnstraße nur ca. 2 Minuten entfernt.
- Straßenbahnlinien 49 & 52 – direkt um die Ecke
- Buslinien 10A & 12A – wenige Gehminuten entfernt
- Westbahnhof – in ca. 10 Minuten erreichbar
- Innenstadt – ca. 15 Minuten mit der U3

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder

zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap