

RAUM FÜR VISIONEN I MAGAZIN MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN



Raum 2

Objektnummer: 9008

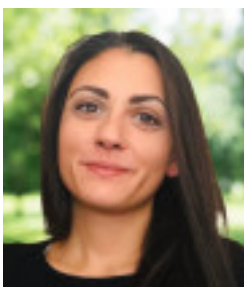
Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	132,12 €
Sonstige Kosten:	63,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



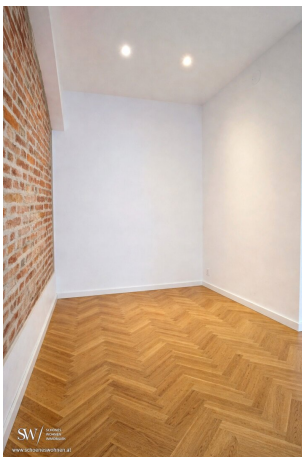
Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilienreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

T 014869100
H 06763501220

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

stermin zur







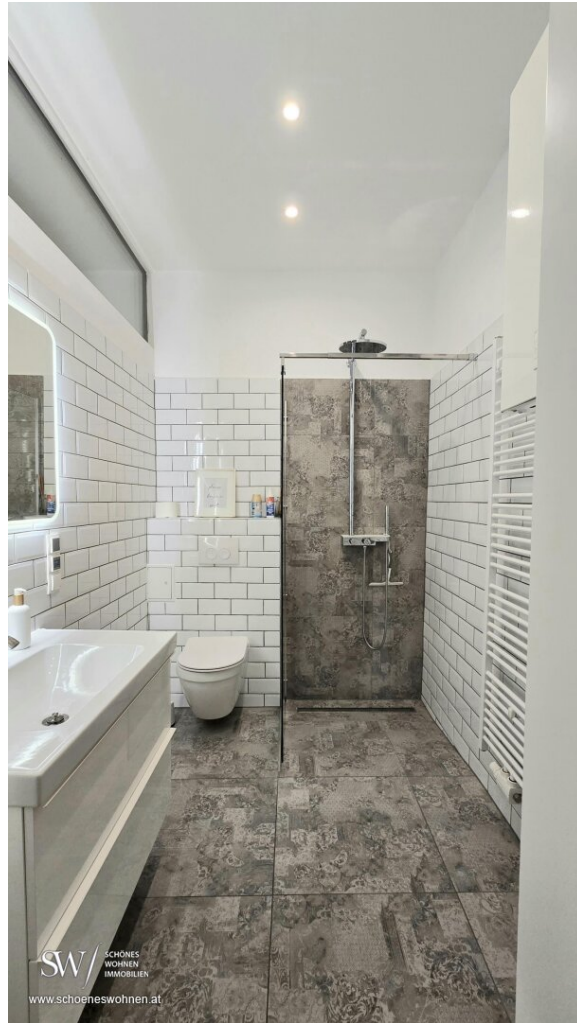
SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



1 SCHEIDEWÄNDE

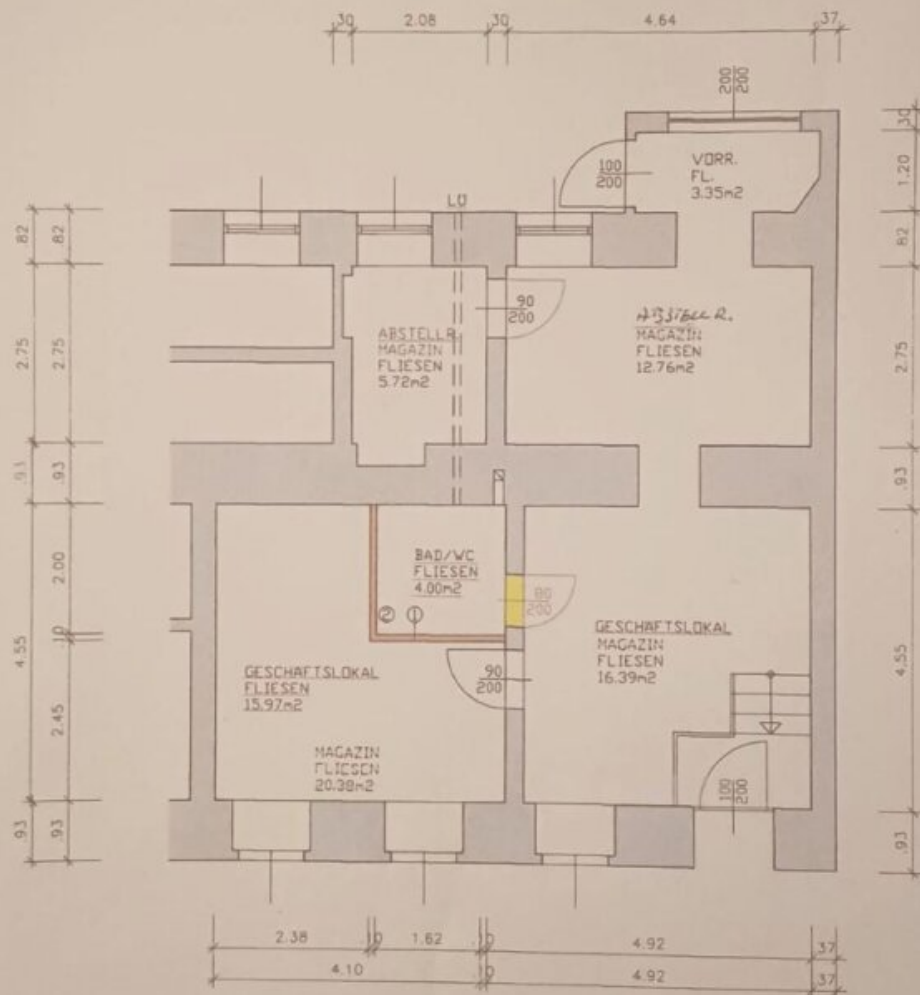
GKB	1.5 cm
CW 75	7.5 cm
dazw. DÄMMUNG TW-KF50	5.0 cm
GKB	1.5 cm

U=0.420 W/m²K

RW= 47.0 dB

2 WOHNUNGSTRENNENDE NASSRAUM

FLIESEN AUF DICHTFOLIE	1.5 cm
ESTRICH	5.0 cm
PAE-FOLIE	---
TDP 35/30	3.0 cm
BESCHÜTTUNG	5.0 cm
STB-DECKE	22.0 cm
KZ-PUTZ	1.5 cm



FUNKTION DES LICHTEINFALL
 "R. DIBZ FINGENACHTEN"

KELLER

Objektbeschreibung

MEHR ALS NUR EIN MAGAZIN - RAUM FÜR IHRE IDEEN IN 1170 WIEN

Was heute als Co-Working genutzt wird, kann morgen Ihr ganz eigenes Konzept werden.

Ob Büro, Atelier oder kreativer Workspace - hier entscheiden Sie, was daraus entsteht.

OBJEKTbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. **60 m² große Gewerbeeinheit** im sanierten Altbau im 17. Wiener Gemeindebezirk - Hernals, Nähe Elterleinplatz.

Die Einheit befindet sich im **Halbsouterrain** eines klassischen Zinshauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit aktuell **4 getrennten Bereichen**.

Aktuell wird die Fläche als Workspace genutzt - sie kann jedoch künftig **individuell nach Ihren Vorstellungen gestaltet und genutzt werden**.

Hinweis: Die Möbel wurden auf den Bildern digital entfernt, um die Raumwirkung besser darzustellen.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Widmung lautet Magazin.

Daraus ergeben sich vielseitige Einsatzmöglichkeiten (je nach individueller Ausgestaltung und Abstimmung):

- Eigenes Büro oder Workspace
- Atelier oder Studio
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Lager mit hochwertigem Ausbau

Ideal für alle, die **nicht** nach **Standard** suchen - **sondern** nach **Möglichkeiten**.

AUSTATTUNG

- Fischgrät-Parkettboden
- Fußbodenheizung (Gastherme) sowie Infrarotheizpaneele
- moderne Küche inkl. Geschirrspüler
- Badezimmer mit Walk-in-Regendusche und WC
- 3-fach verglaste Schallschutzfenster
- Sicherheitsglas bei Fenstern und Eingangstür
- Zugang zum Innenhof über verglaste Veranda

ECKDATEN

- Nutzfläche: 60 m²
- Räume: 4
- Widmung: Magazin

- Verfügbar ab: 01.08.2026
- Zustand: neuwertig (hochwertige Sanierung 2019)
- Kaufpreis: € 149.000,-

Ein Objekt für Menschen, die nicht einfach eine Fläche kaufen wollen - sondern etwas daraus machen möchten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und zeige Ihnen gerne vor Ort, welches Potential hier wirklich steckt.

Ihre Ansprechpartnerin - Eveline Momirov, Wiener Immobilienexpertin

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

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 <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap