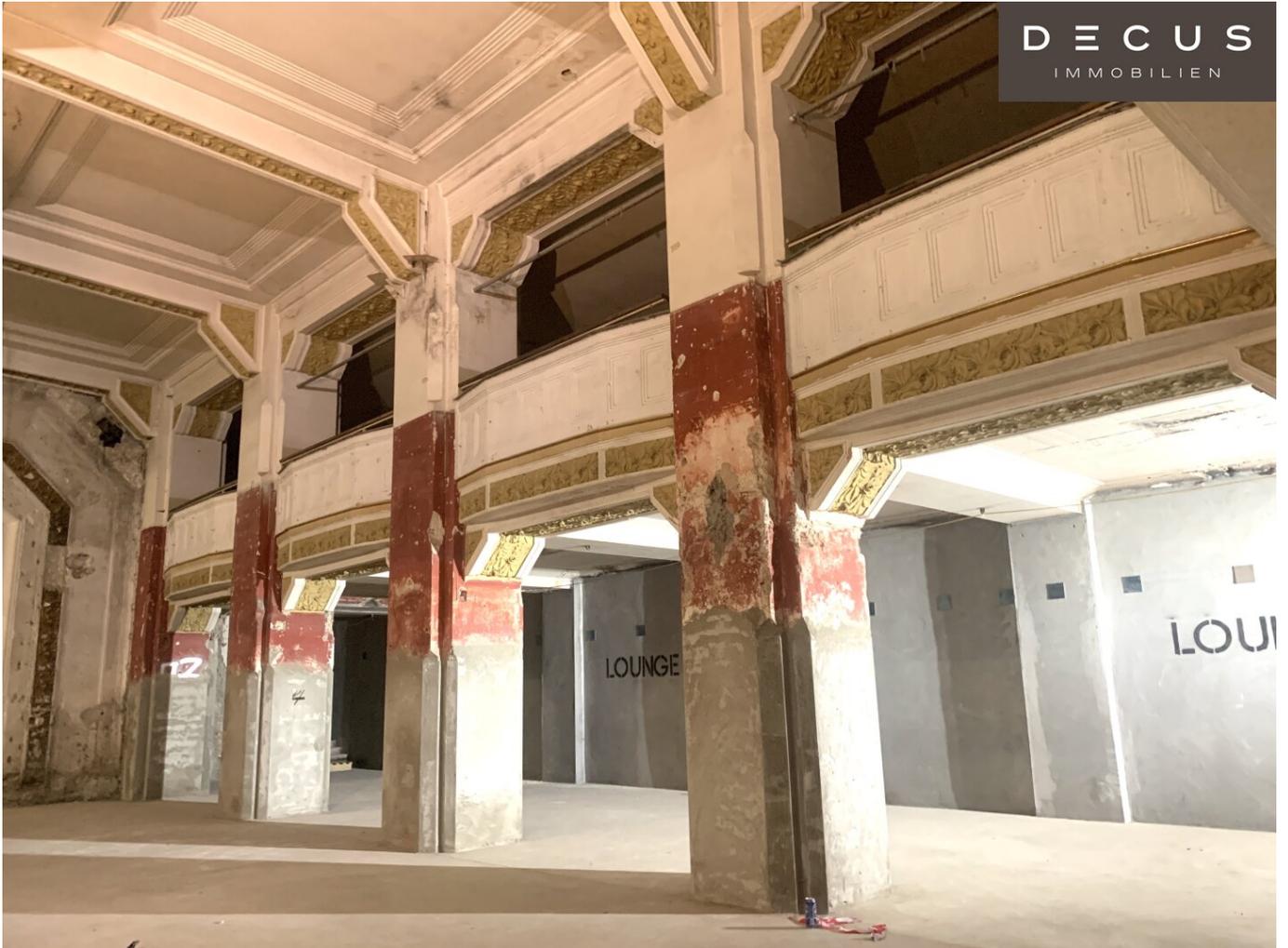


**| "THEATER AM MITTERSTEIG" | VERKAUF VON  
WE-ANTEILEN |**



**Objektnummer: 1141623**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien,Wieden
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.331,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.331,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,33
<b>USt.:</b>	453,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



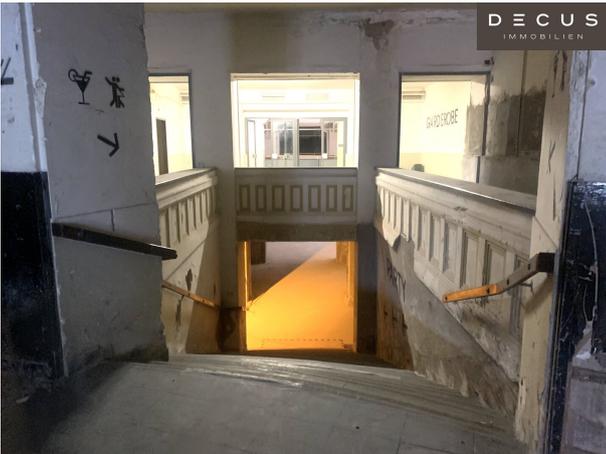
DECUS  
IMMOBILIEN



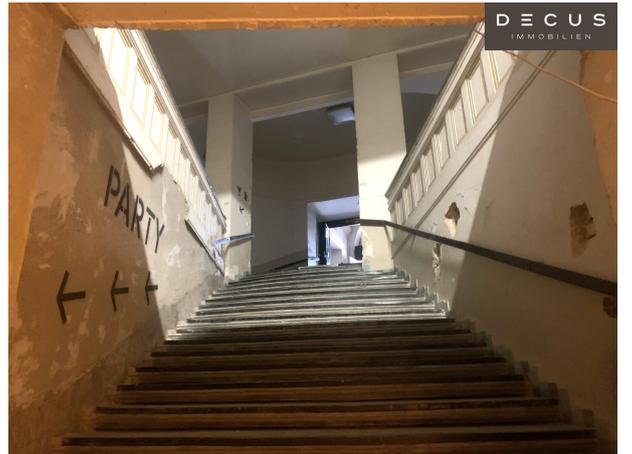
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



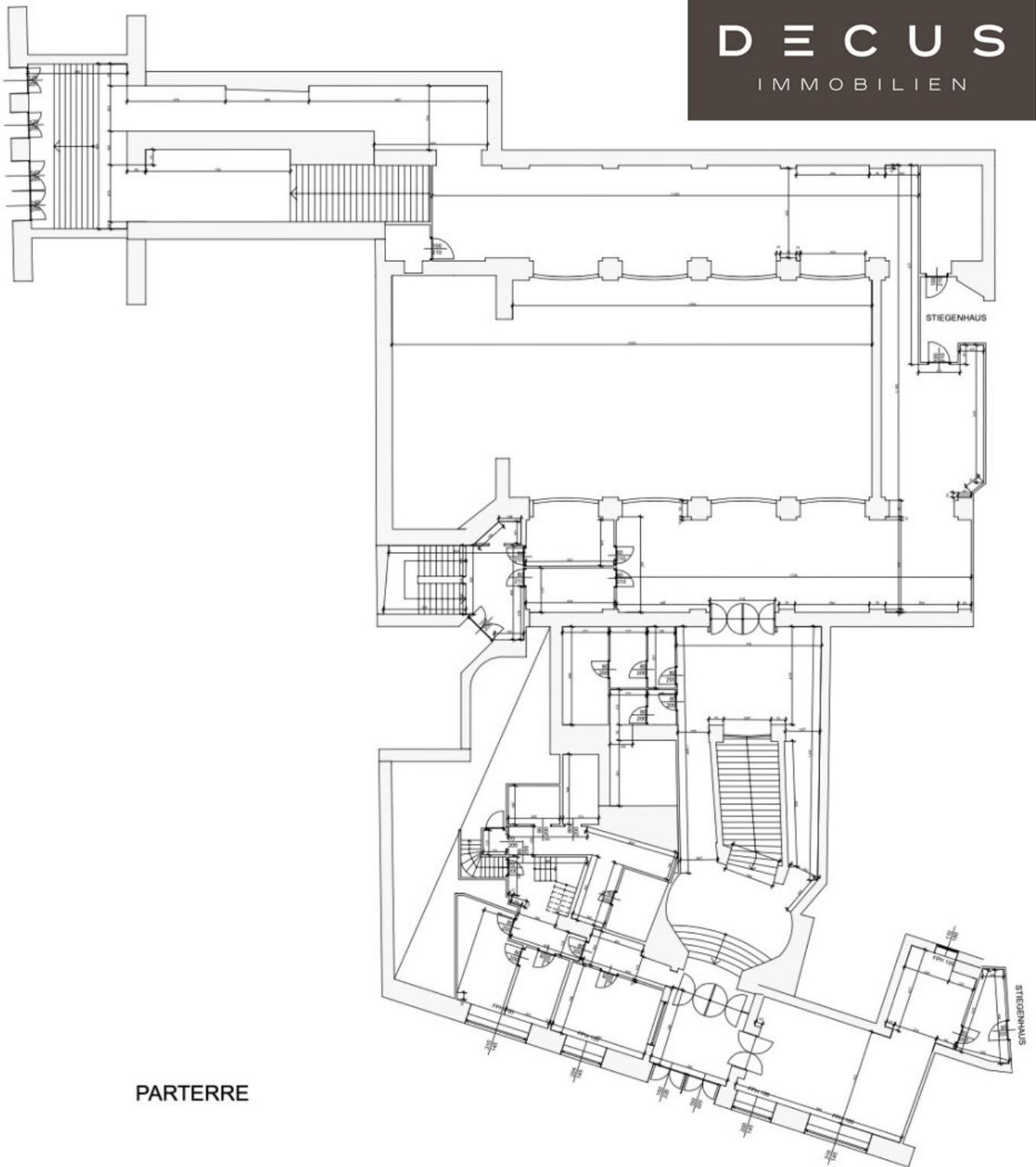
DECUS  
IMMOBILIEN



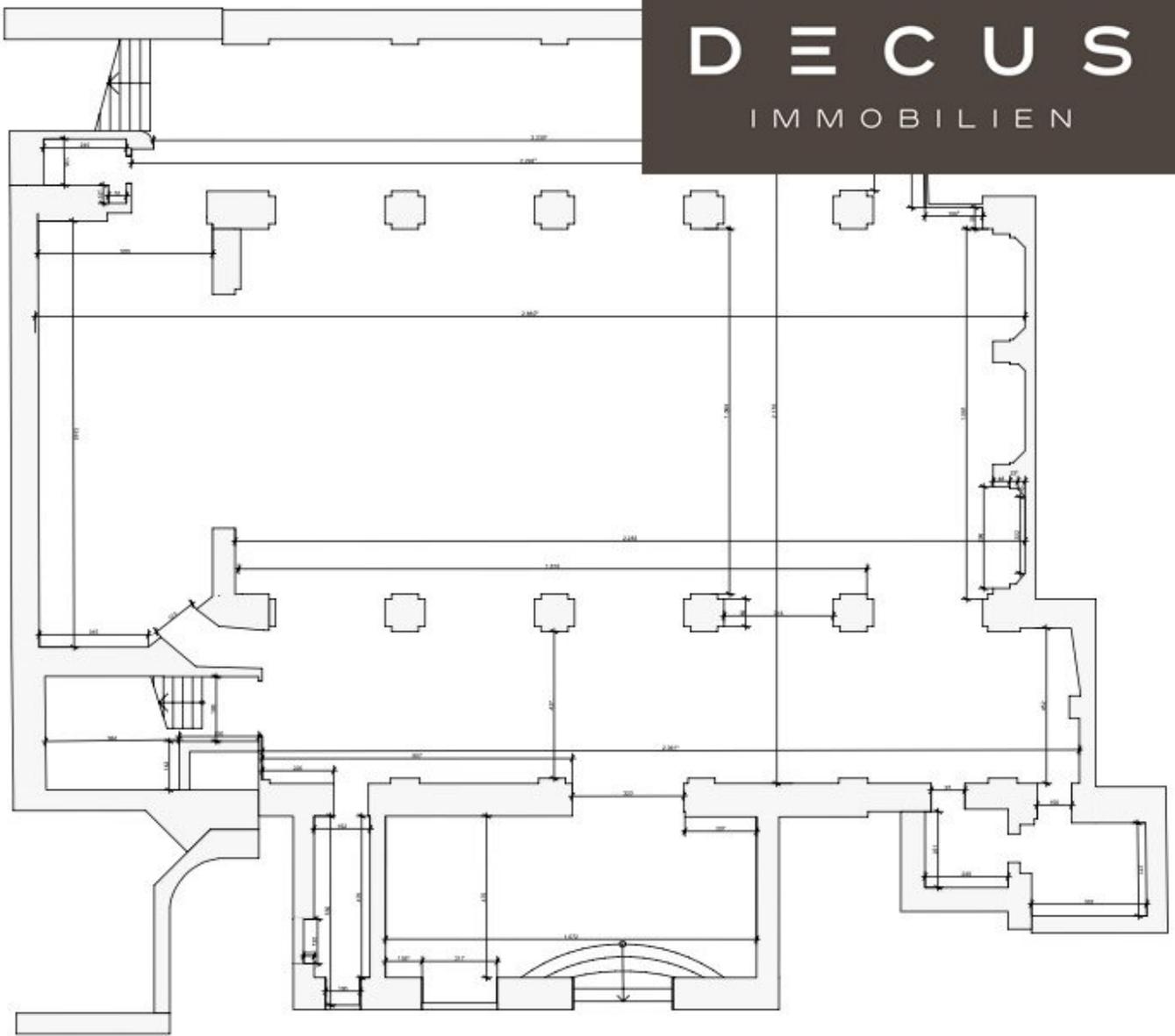
DECUS  
IMMOBILIEN







PARTERRE



**KELLERGESCHOSS**

-----

# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Zum **Verkauf** gelangen Räumlichkeiten in einem secessionistischen Zinshaus. Dieses wurde 1910/11 erbaut.

Vor dem Eingang zu dieser einzigartigen Fläche befindet sich der beliebte **Cissy-Kraner-Platz**.

Das ehemalige "**Theater am Mittersteig**" wurde früher auch als **Kino** oder zur Austragung von **Boxwettkämpfen** verwendet. Derzeit ist die Fläche als "**Athletikcenter**" gewidmet.

Der einladende Eingangsbereich beeindruckt auf den ersten Blick und führt zu einer **Treppe**, welche in das Untergeschoss führt. Hier befindet sich das Herzstück der Fläche, der rund **550m<sup>2</sup> große zweigeschoßige Theatersaal** mit einem Bereich für die **Bühne**. Darüber befindet sich an drei Seiten ein **Balkon bzw. eine Galerie mit ca. 240m<sup>2</sup>** für die Zuseher. Die freie Seite ist der **Bühne** vorbehalten.

Im **Erdgeschoß** befinden sich diverse Räumlichkeiten, welche als Kassabereich, Garderoben, Buffet oder für die Sanitäreinheiten genutzt werden können. Von hier aus gelangt man auch zum zuvor beschriebenen Balkon bzw. der Galerie. Zwei weitere Stiegen führen in das Untergeschoß zum großen Saal.

Die Decke des Mehrzwecksaals ist ein überdachter **Innenhof**.

Ein weiterer Ein- bzw. Ausgang der Fläche befindet sich in der Lambrechtgasse. Dieser Teil der Liegenschaft wird auch veräußert.

Insgesamt verfügt das Objekt über eine Fläche von rund **1.331m<sup>2</sup>**.

Das Objekt steht unter **Denkmalschutz**.

## Zustand:

Es besteht erheblicher Sanierungsbedarf. Der Verkauf erfolgt im jetzigen Zustand.

## Kaufpreis:

Die Preisvorstellungen geben wir Ihnen gerne nach Ihrer Kontaktaufnahme bekannt.

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 97 kWh/m<sup>2</sup>

**Verkehrsanbindung:**

In der Phorusgasse verläuft die Strecke des Linienbus 13A. In der Margareten Straße fährt der 59A. Die nächste U-Bahn-Station ist entweder die Taubstummengasse der Linie U1 oder die Pilgramgasse der Linie U4 und zukünftig der U2.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **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