Exklusives Loft in 1180 Wien: 828m² mit tollen MÖGLICHKEITEN



Beispiel

Objektnummer: 8131/92242

Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Gesamtfläche:	828,00 m²
Zimmer:	10
WC:	5
Terrassen:	1
Garten:	263,51 m²
Keller:	25,17 m²
Sonstige Kosten:	423,76 €

Provisionsangabe:

3%

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Stella Lessmann

RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH
Sterngasse 3 / 2 / 6
1010 Wien

H +43 676 5063031



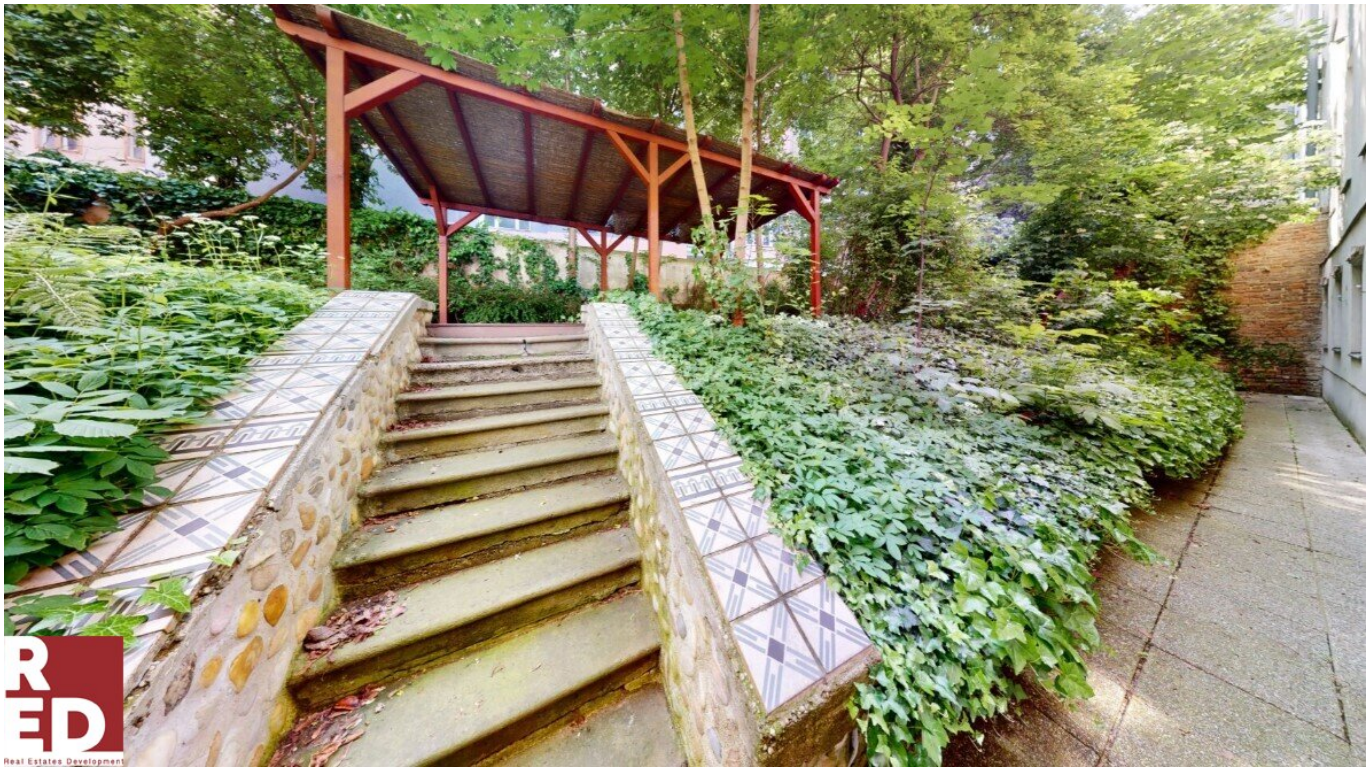





IDENLABOR



















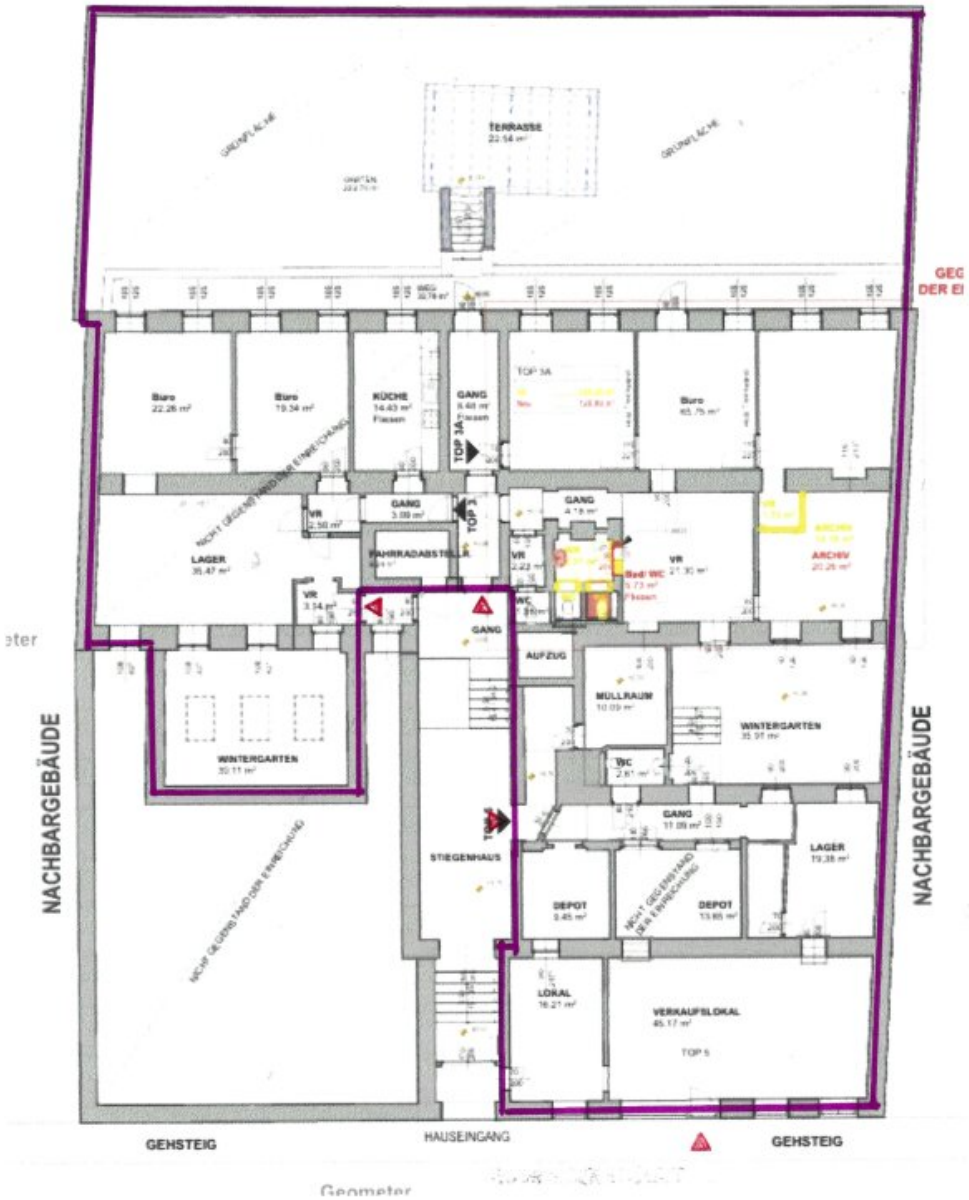












Real Estates Development

Objektbeschreibung

Manche Immobilien definieren sich über ihre Quadratmeter. Diese hier über ihr Potential.

Direkt am Aumannplatz im begehrten 18. Bezirk, mit eigenem Eingang von der Straße, bietet dieses außergewöhnliche Erdgeschossobjekt 828 m² Nutzfläche – flexibel, großzügig und mit Eigenschaften, die in dieser Kombination selten sind: ein alleinig nutzbarer Garten mit rund 264 m², ein trockener Weinkeller, ein Wintergarten und eine Raumstruktur, die sich nahezu jedem Konzept anpasst.

Was hier entsteht, entscheiden Sie.

Das Objekt:

Zehn Zimmer im Erdgeschoss eines klassischen Wiener Altbaus – lichtdurchflutet, mit hohen Decken und einer Raumaufteilung, die sich offen oder strukturiert nutzen lässt. Dielenboden und Fliesen, fünf WCs, mechanische Be- und Entlüftung, öffenbare Fenster mit Grün- und Stadtblick. Der Wintergarten verbindet Innen und Außen – und der Garten mit 264 m² Alleinnutzung ist in dieser Lage ein echtes Alleinstellungsmerkmal.

Im Untergeschoss: ein trockener, stabiler Weinkeller – nutzbar als Lager, Archiv oder atmosphärischer Zusatzraum.

Für wen dieses Objekt interessant ist:

Unternehmer & Selbständige – Wer eine repräsentative Fläche mit starker Adresse und Sichtbarkeit sucht: **Kanzlei, Praxis, Agentur, Studio, Showroom oder ein Konzept mit Außenwirkung.**

Der direkte Zugang vom Platz sorgt für Präsenz ohne Umwege.

Gastronomie, Kultur & Lifestyle – Großzügige zusammenhängende Flächen, Wintergarten, Garten und Weinkeller bieten die Basis für Konzepte, die Erlebnis und Raum verbinden. Die Lage am Aumannplatz bringt die Frequenz.

Investoren & Entwickler – 50 % der Fläche können zu Wohnnutzung umgewidmet werden. Die erforderlichen Zustimmungen liegen bereits vor.

Eckdaten:

Lage: 1180 Wien, Aumannplatz, **Gesamtfläche**: ca 828m² , **Zimmer:** 10 , **Garten:**

Alleinnutzung ca. 264m², **Terrasse:** ca. 19m², **Weinkeller:** ca. 25m², **Wintergarten:** ja, **Ergeschoß-Zugang** :direkt von der Straße und übers Haus, **Umwidmung:** Wohnung 50% möglich- Zustimmungen vorhanden, **Kaufpreis: Euro 1.920.000,-**, **Betriebskosten:** 1165,96 ,Euro exkl.Ust monatlich.

Mixed-Use in einer der stabilsten Lagen Wiens – ohne Behördenrisiko, mit klarem Aufwertungspotenzial. Wenn das was für Sie ist, Sie immer schon so eine Lokation gesucht haben, dann zeige ich Ihnen dies gerne, Sie werden überrascht sein.

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.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

s.lessmann@immo.red

+43 676 5063031

www.immo.red

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap