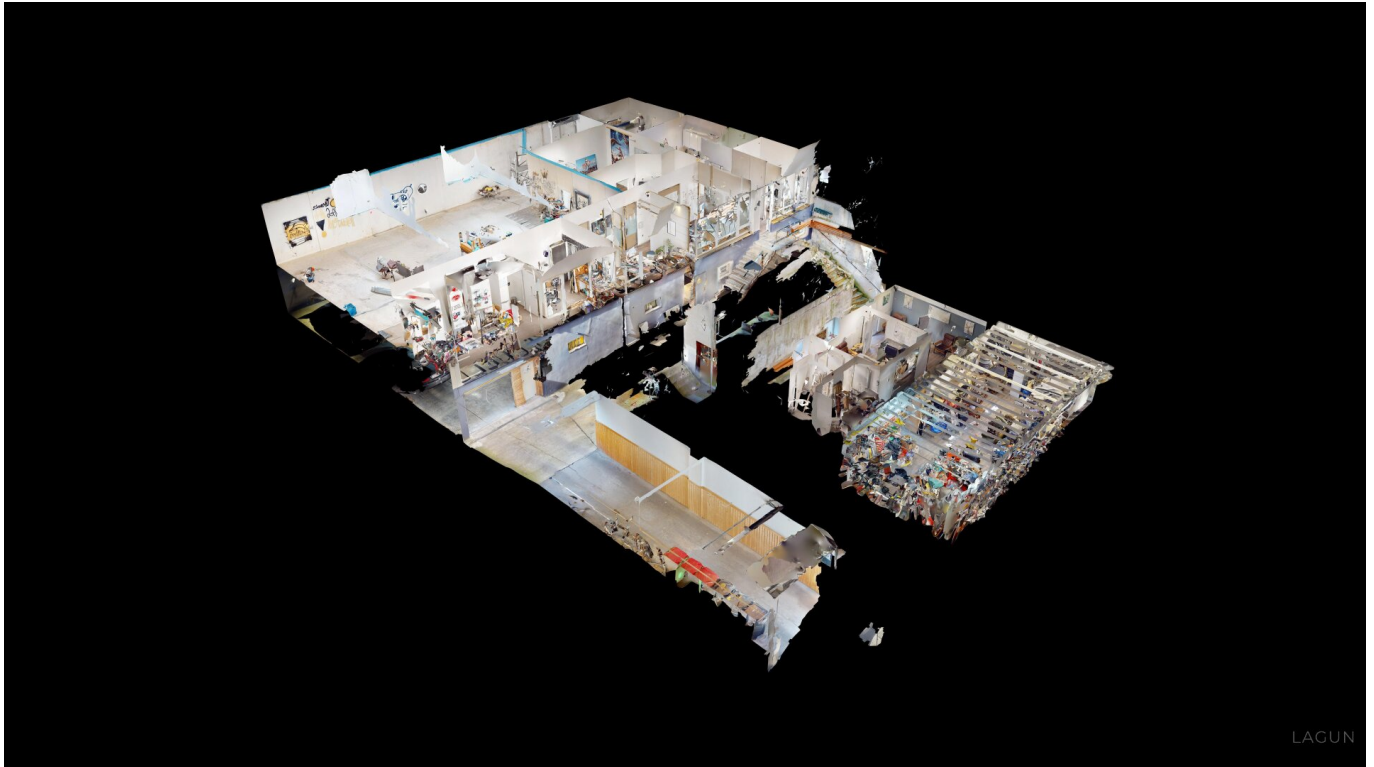


Entwicklungsobjekt mit Potenzial – Vielseitig nutzbares Hofgebäude in 1180 Wien



Objektnummer: 183663423

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theresiengasse 47
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	697,00 m²
Verkaufsfläche:	697,00 m²
Bürofläche:	697,00 m²
Bäder:	2
WC:	4
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	E 159,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.180.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
USt.:	8,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

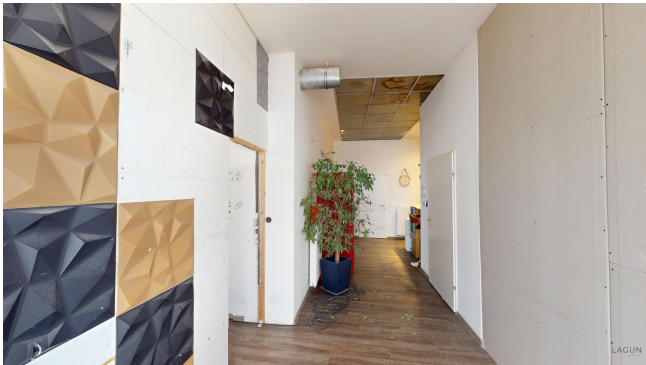
Ihr Ansprechpartner

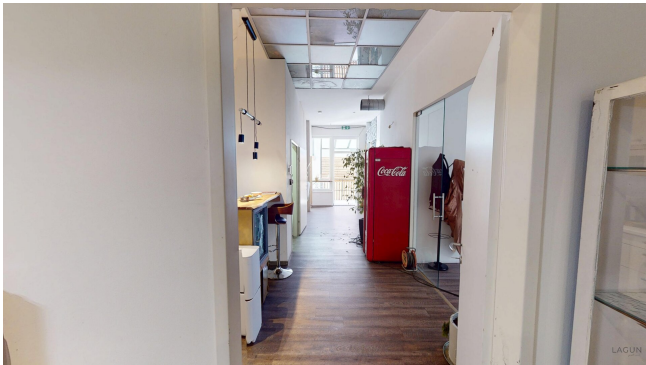


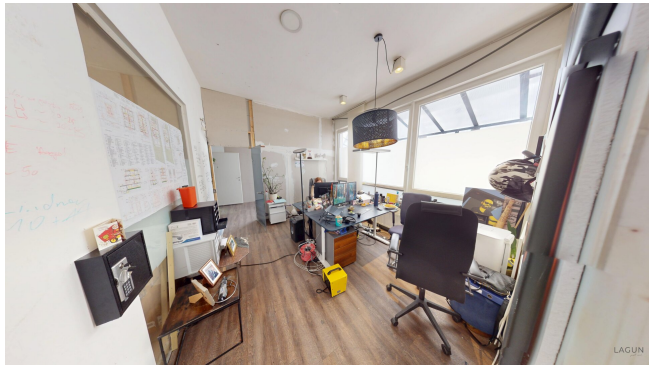
Ing. Mahmod Farokhnia

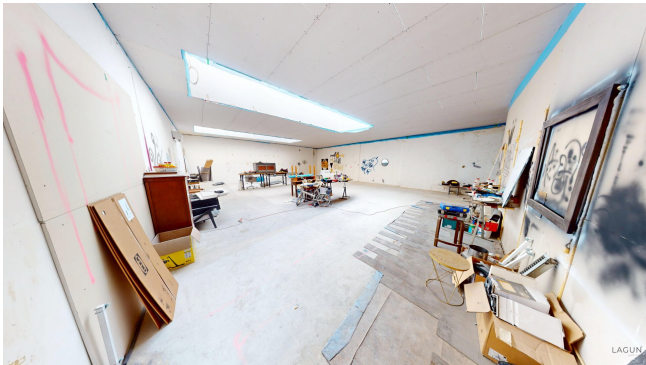
Lagun Realitäten GmbH
Theresiengasse 47 / Hofgebäude

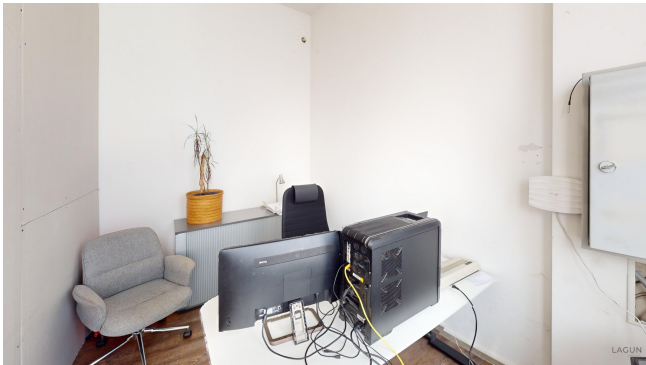






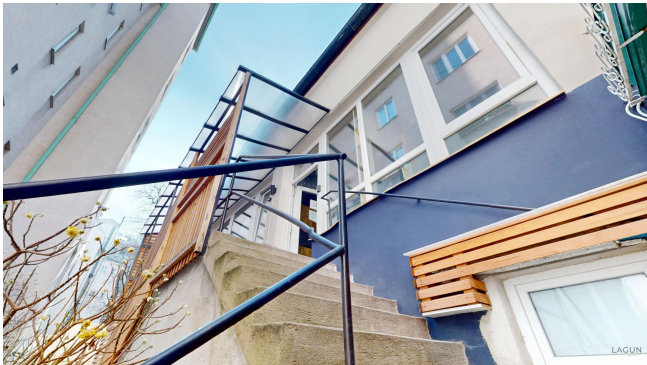


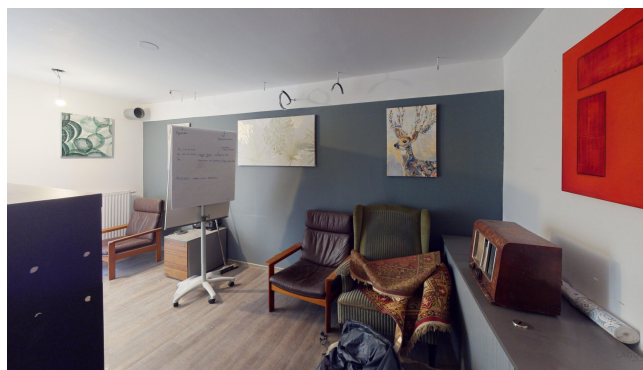
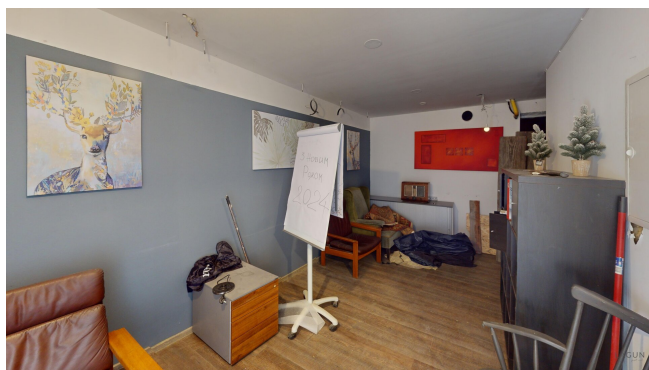






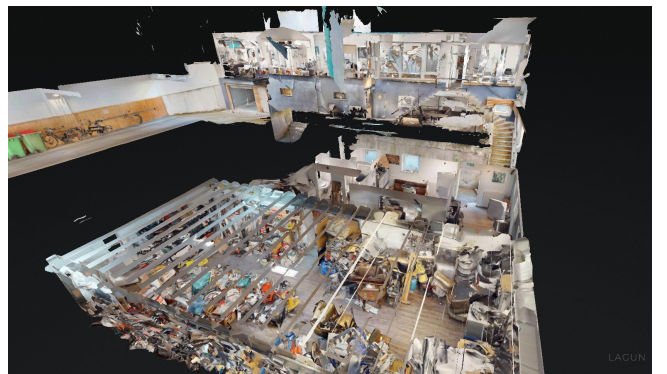
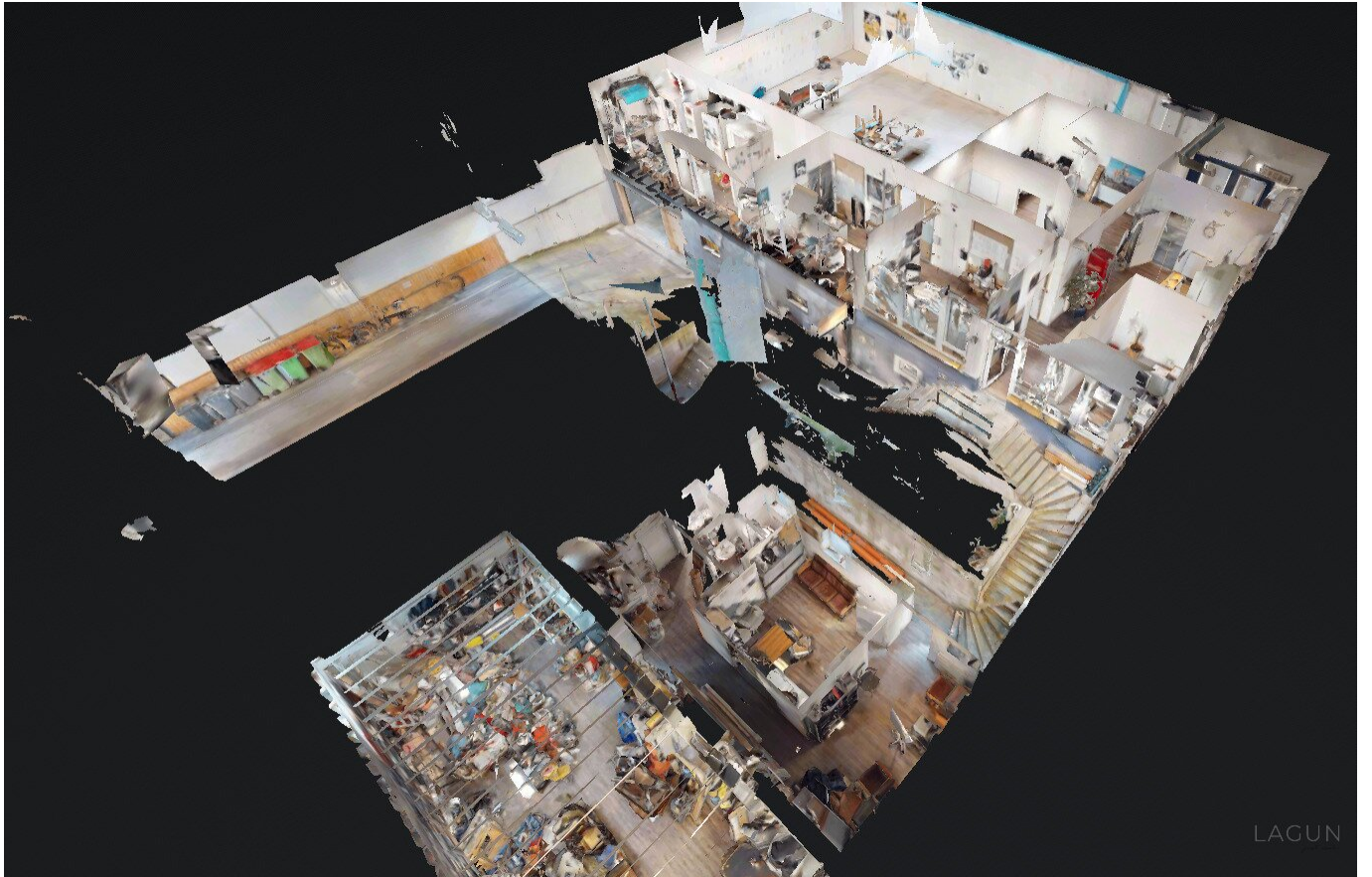


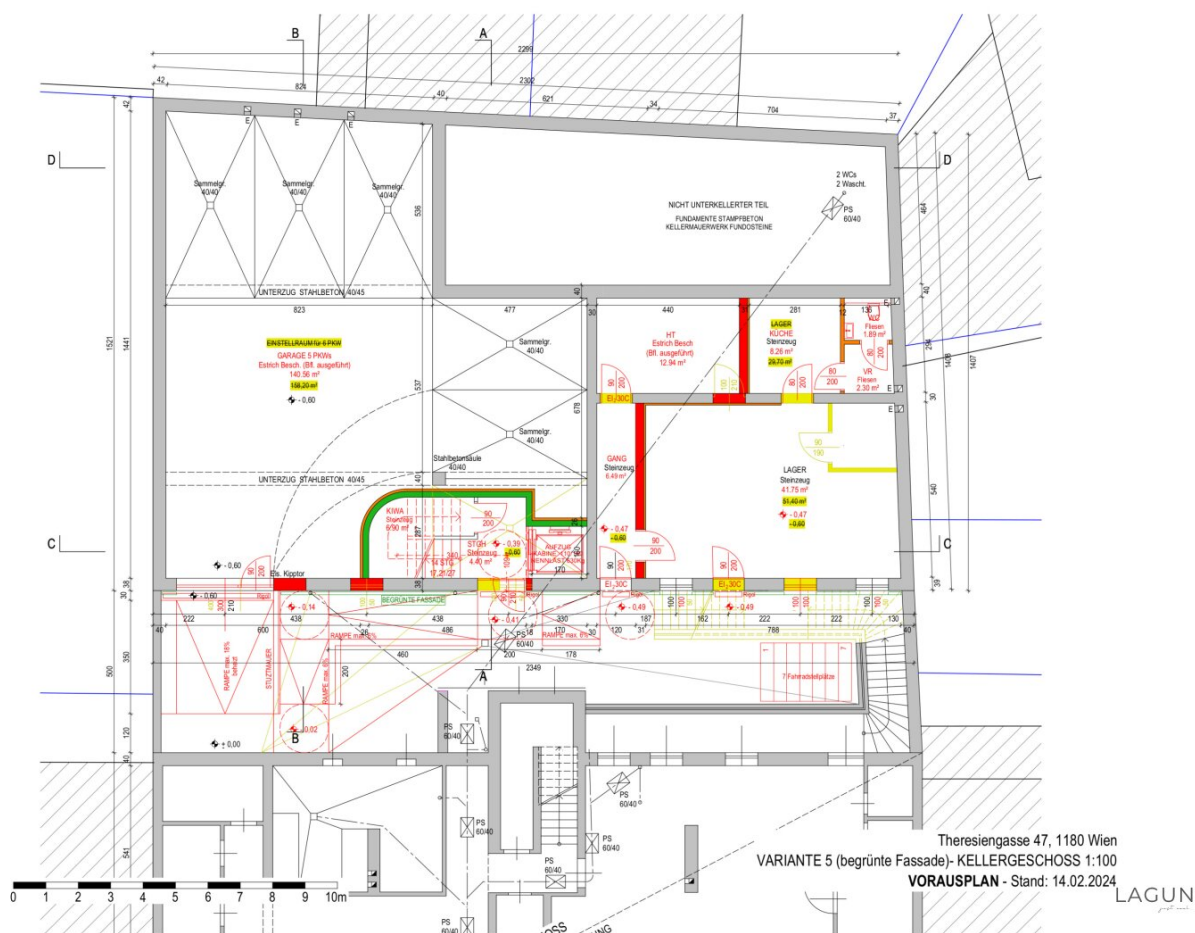








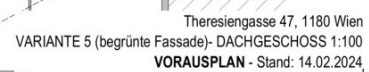


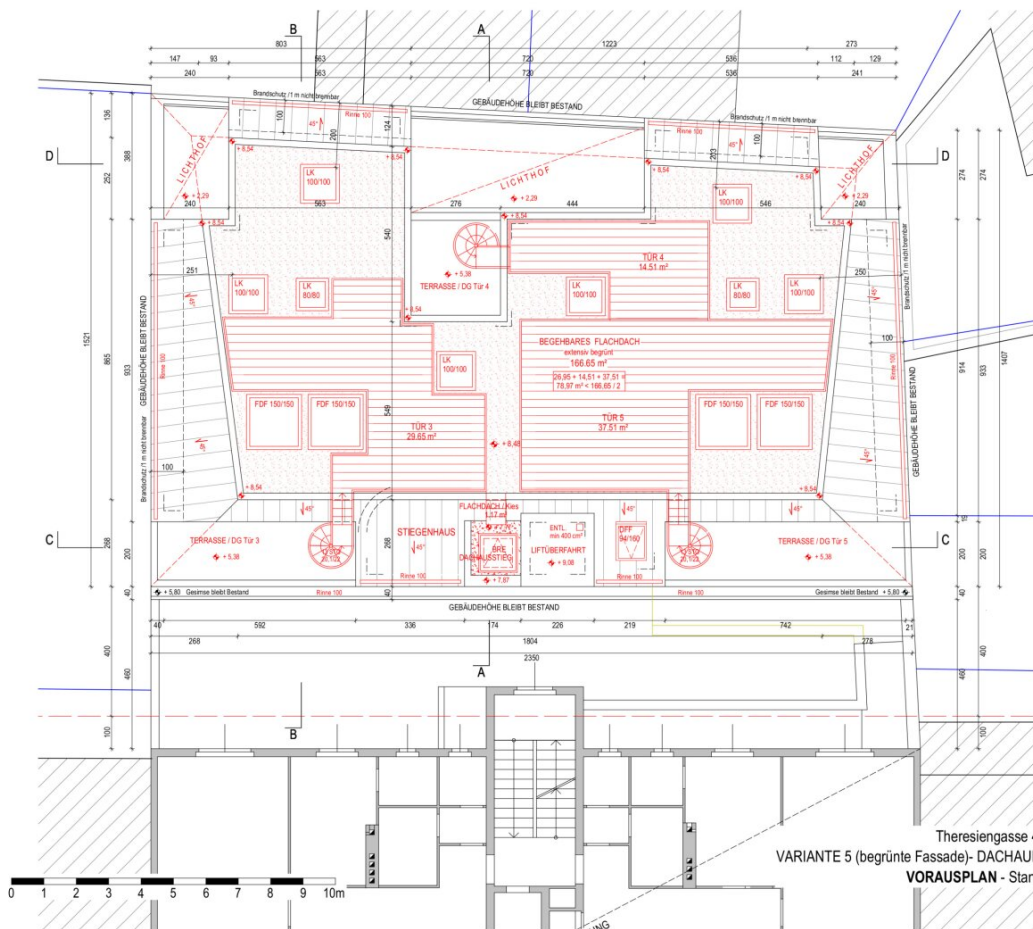




Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- ERDGESCHOSS 1:100
 VORAUSPLAN - Stand: 14.02.2024

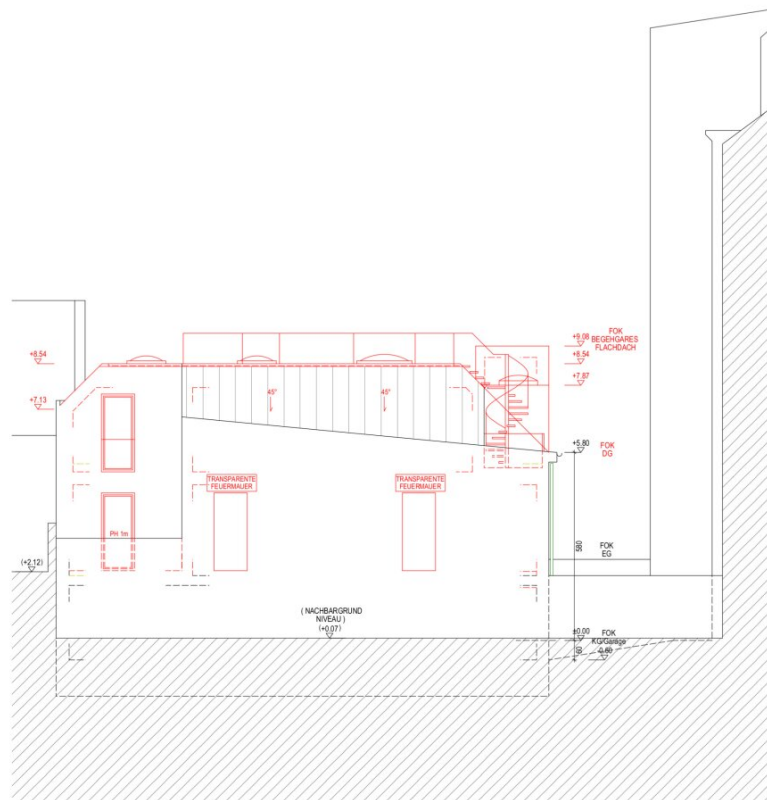
LAGUN





Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- DACHAUF SICHT 1:100
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024

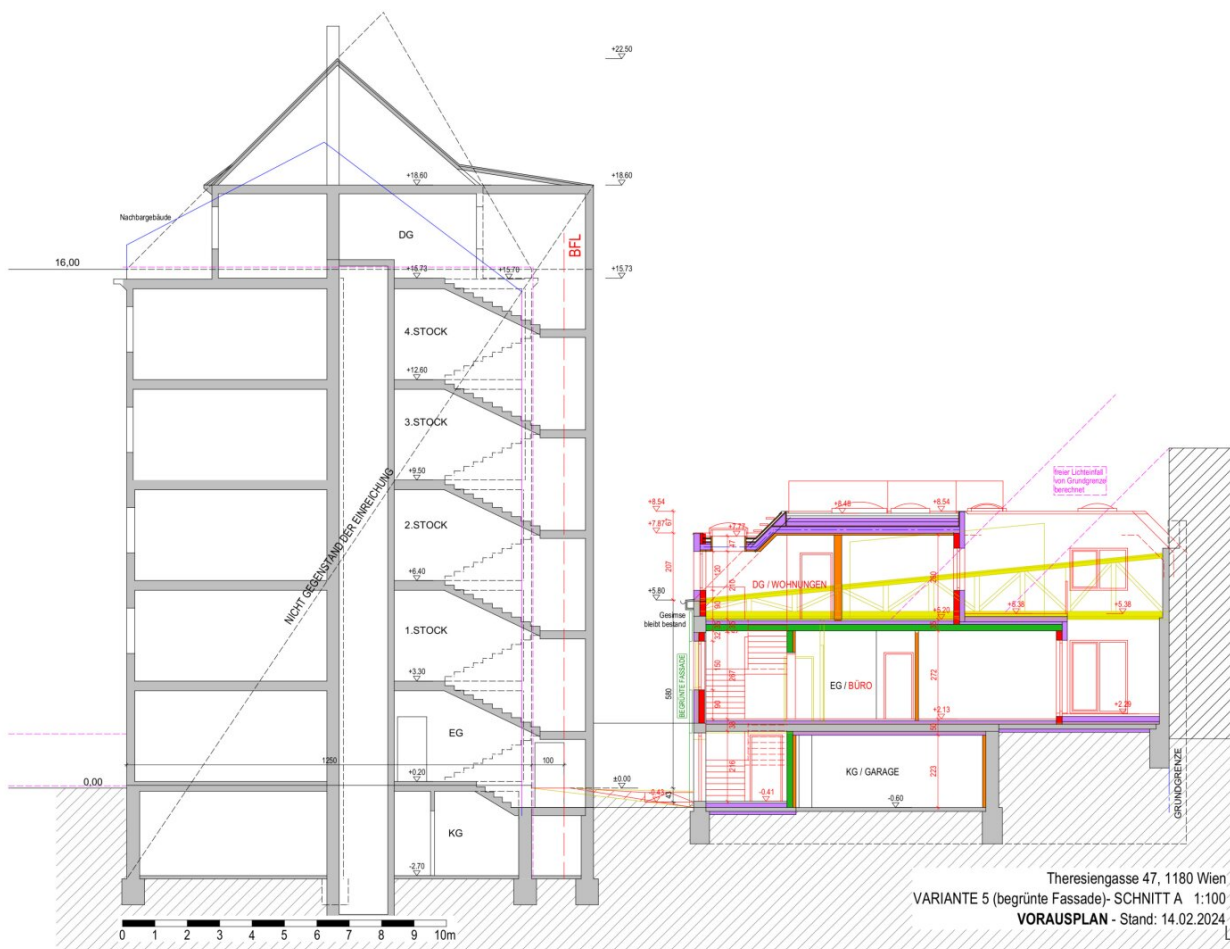
LAGUN

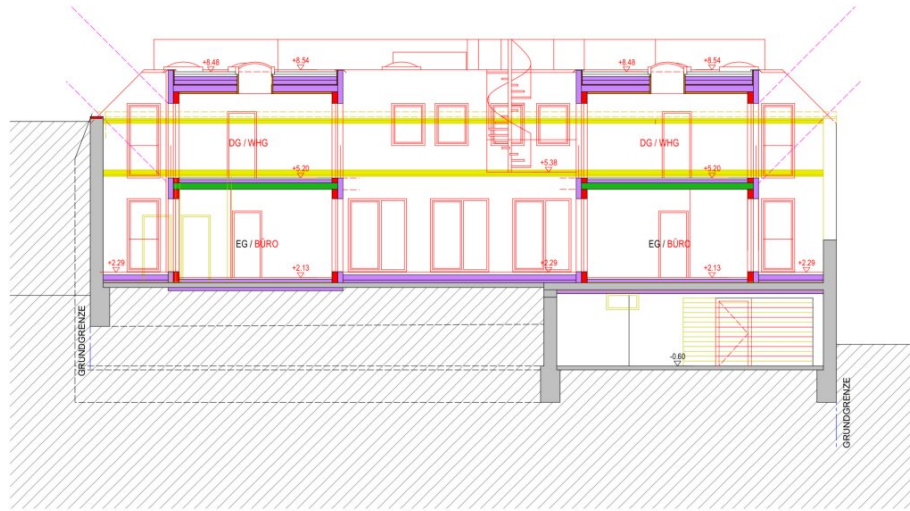


0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SÜDANSICHT 1:100
 VORAUSPLAN - Stand: 14.02.2024

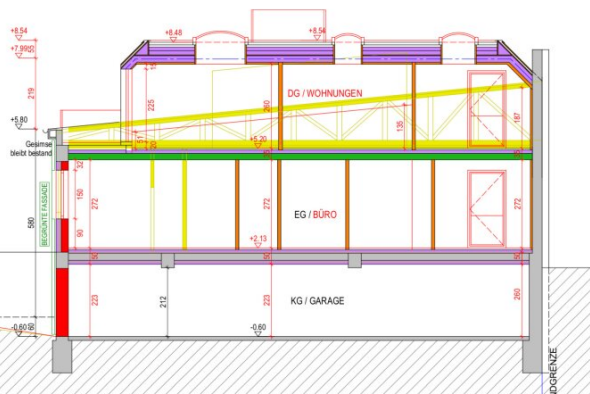
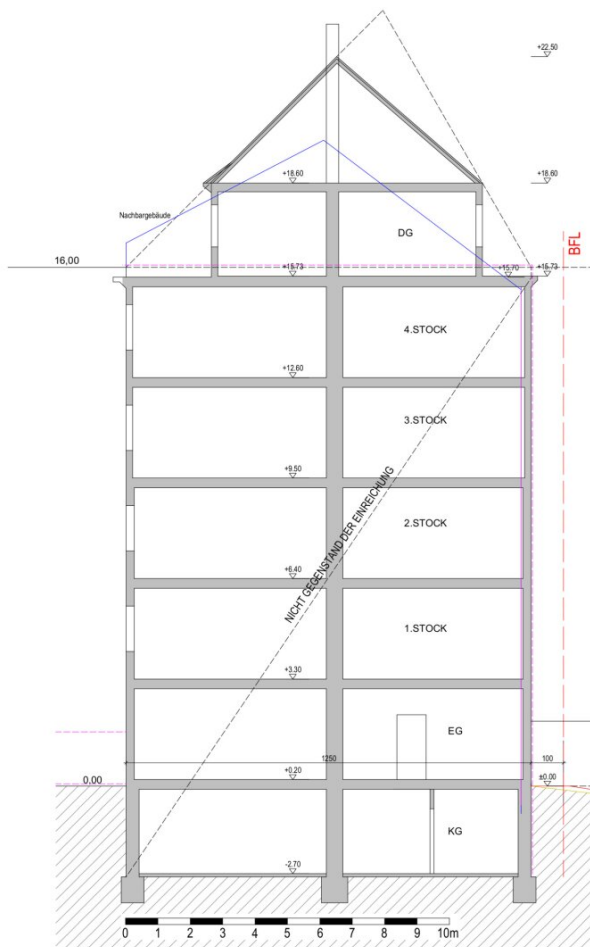
LAGUN





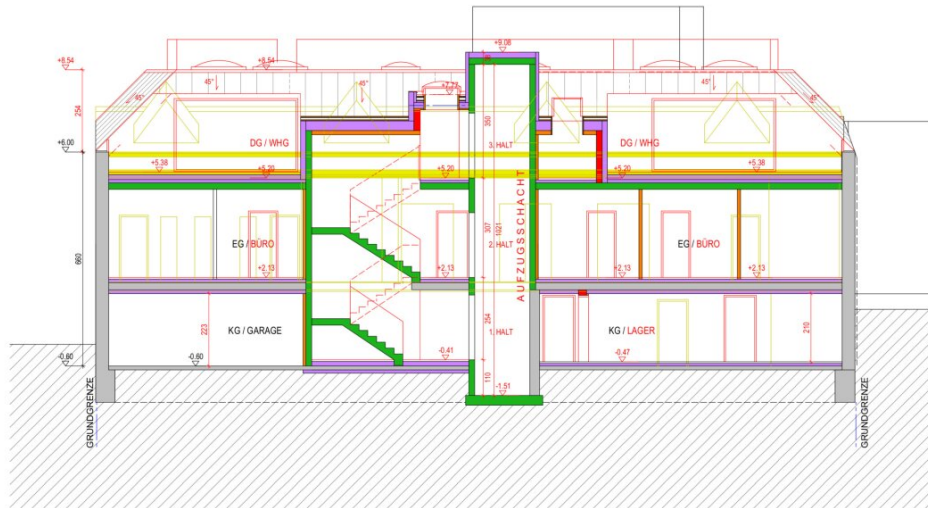
Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SCHNITT D 1:100
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN



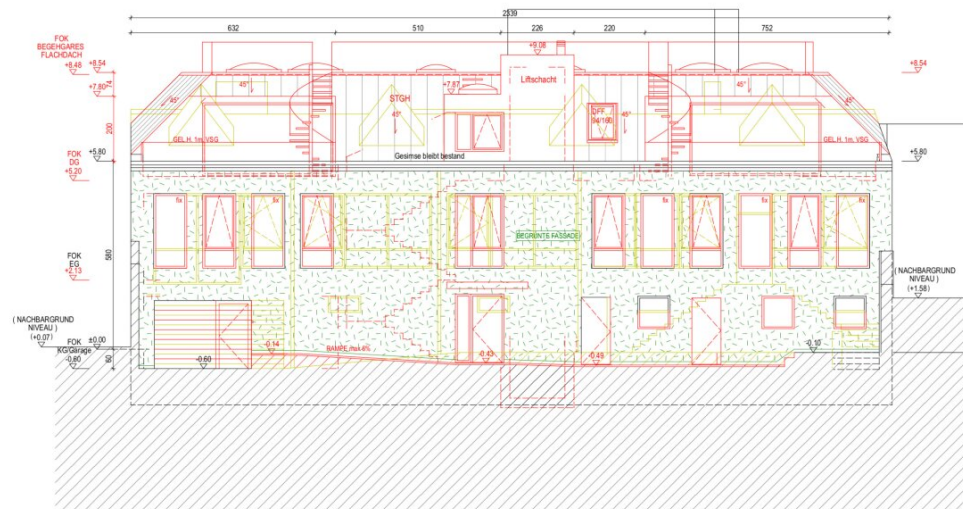
Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SCHNITT B 1:100
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN



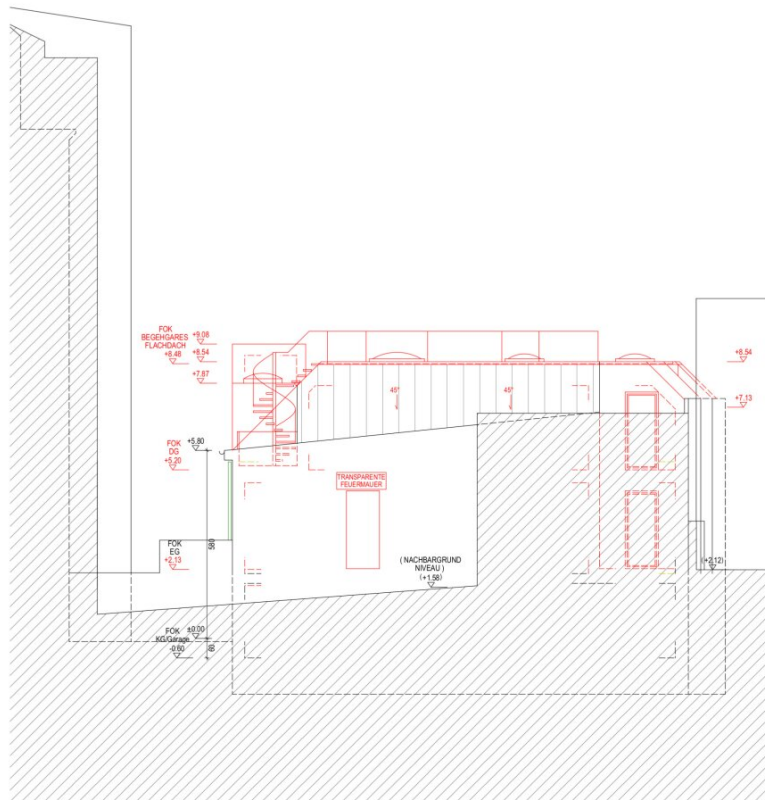
Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- SCHNITT C 1:100
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN



Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- ANSICHT INNENHOF 1:100
 VORAUSSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN



Theresiengasse 47, 1180 Wien
 VARIANTE 5 (begrünte Fassade)- NORDANSICHT 1:100
 VORAUSPLAN - Stand: 14.02.2024

LAGUN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **vielseitig nutzbares Hofgebäude** mit einer Gesamtfläche von **ca. 697 m²**, das enormes **Entwicklungspotenzial** bietet. Ob **Büro, Gewerbe, Praxis oder Wohnen** – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Investoren oder Eigennutzer.

Highlights des Objekts

- **Grundstücksfläche:** ca. 697 m²
- **Sanierungsbedürftiges Hofgebäude mit Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Nutzungspotenzial:** Büro, Co-Working-Space, Praxis, Fitnessstudio, Wohnnutzung (gemäß Machbarkeitsstudie)
- **Aufstockungsmöglichkeit:** Potenzielle Wohnnutzfläche von ca. **230 m²**
- **6 Stellplätze & großzügige Lagerflächen**

Beste Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in der **Theresiengasse 47, 1180 Wien**, in **unmittelbarer Nähe zum AKH** und zur **U6-Station Michelbeuern**. Diese Lage bietet eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine hervorragende Nahversorgung:

- **U-Bahn U6 Michelbeuern/AKH:** 3 Gehminuten
- **Straßenbahn & Bus:** 75 m
- **Bahnhof:** 175 m
- **Supermarkt, Bäckerei & Apotheken:** fußläufig erreichbar

- **Universität & Schulen in direkter Umgebung**

Investitionspotenzial

Das Hofgebäude kann nach **Sanierung und Umgestaltung** für verschiedene Zwecke genutzt werden. Die **bestehende Struktur** ermöglicht eine flexible Nutzung, und durch eine **mögliche Aufstockung** kann eine zusätzliche Wohnnutzfläche von **ca. 230 m²** geschaffen werden.

Eckdaten & Kaufpreis

- **Kaufpreis:** 1.180.000 €
- **Betriebskosten:** 88 €/Monat
- **Eigentumsform:** Wohnungseigentum
- **Verfügbarkeit:** sofort

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine **Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial** in **exzellenter Lage** zu erwerben.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Mahmod Farokhnia

?+43 664 4261306?

Lagun Realitäten GmbH

? m.farokhnia@lagun-real.at

? www.lagun-real.at

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese einzigartige 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.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."

"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <75m

Klinik <50m

Krankenhaus <400m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <275m

Universität <725m

Höhere Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <850m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <125m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap