

# **INVESTITIONSCHANCE! DREI VIELSEITIGE IMMOBILIEN IN EINEM GEPFLEGTEN HAUS**



**Objektnummer: 7320/352**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 140,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,21
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.761,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

T +43 69919473730  
H +43 69919473730

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









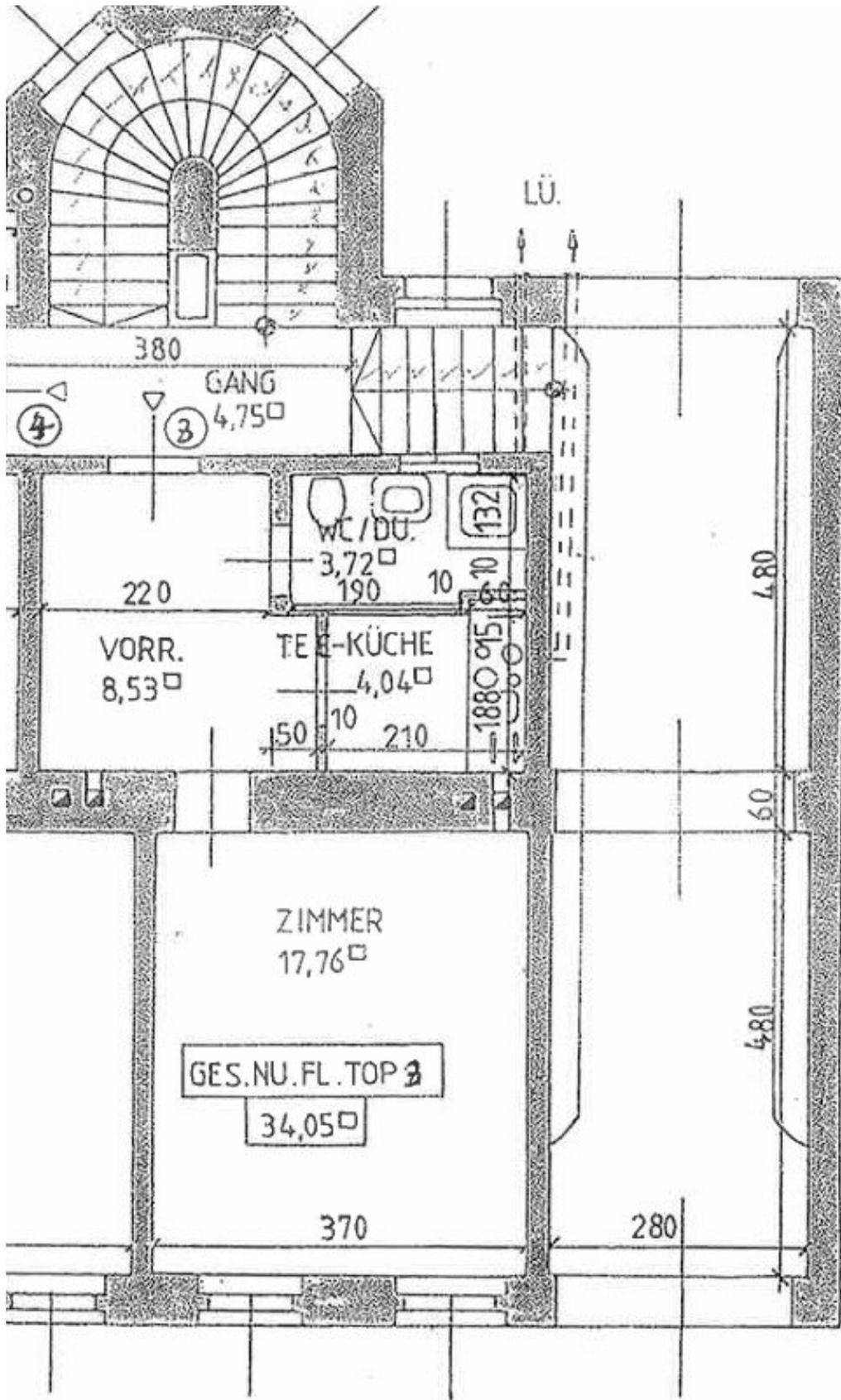






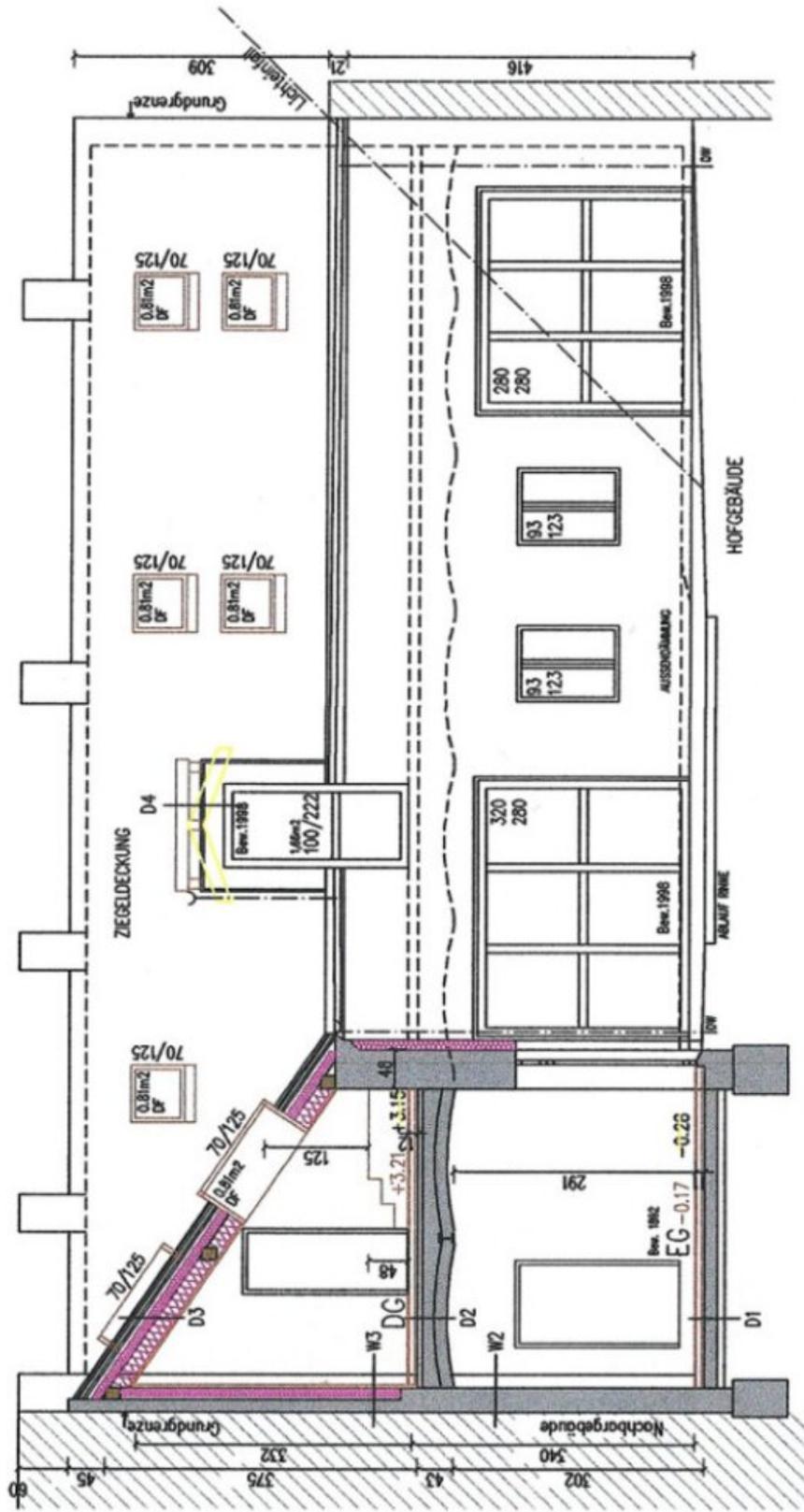












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen drei Einheiten (ca. 265 m<sup>2</sup>) in einem 2011 umfassend generalsanierten Mehrparteienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße zwischen der Thaliastraße und der Neulerchenfelder Straße im 16. Wiener Gemeindebezirk.

Die drei Einheiten bestehen aus einer straßenseitigen Gewerbefläche (Souterrain), einem Atelier im Innenhof und einer kleinen Wohnung im Hochparterre. Zusätzlich kann der ca. 100 m<sup>2</sup> große Gemeinschafts-Innenhof für kurzfristige Be- und Entladetätigkeiten genutzt werden.

### Gemeinsame Highlights:

- 2011 Generalsanierung (neues Dach, erneuerte Gas- und Wasserleitungen, asphaltierter Innenhof).
- 2022 Einbau einer neuen Gas-Kombi-Therme, die alle Einheiten versorgt.

### Einheit 1: Gewerbefläche (Souterrain) – straßenseitig zugänglich

- **Fläche:** ca. 116 m<sup>2</sup>
- **Raumaufteilung:**

- Zwei großzügige Räume.
- WC mit Waschraum.
- Abstellraum
- Treppenaufgang zum Innenhof mit Verbindung zur Werkstatt

- **Betriebskosten:** € 200,20 zzgl. 20 % USt + Reparaturrücklage € 409,50

## **Einheit 2: Atelier (Innenhoflage)**

- **Fläche:** ca. 85 m<sup>2</sup>
- **Raumaufteilung:**
  - Ein großer Raum
  - Ein Nebenraum mit Miniküche
  - WC mit Handwaschbecken

- **Betriebskosten:** € 149,60 zzgl. 20 % USt + Reparaturrücklage € 306,00

### **Einheit 3: Garçonnière (1. Halbetage)**

- **Fläche:** ca. 34 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.
  
- **Raumaufteilung:**
  - Wohnraum.
  
  - Vorraum mit Einbaukasten über die gesamte Länge.
  
  - moderne Miniküche (ohne Fenster).
  
  - Duschbad mit WC und Fenster.
  
- **Betriebskosten:** € 61,60 zzgl. 10 % USt + Reparaturrücklage € 126,00

### **Vorteile und Nutzungsmöglichkeiten:**

Diese Immobilie bietet zahlreiche Optionen für gewerbliche oder private Nutzung: Büro, Werkstatt, Atelier oder als Kleinwohnung. Die drei Einheiten werden gemeinsam verkauft und können ideal kombiniert oder individuell genutzt werden.

### **Kosten:**

KP: EUR 649.000 ,--

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Der Vertragserrichter wird bei diesem Objekt von dem Eigentümer vorgegeben: Dr. Stefan

Prochaska, Stefan Prochaska Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien.

### **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730) oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap