

**Attraktives Hofgebäude mit vielfältigen
Nutzungsmöglichkeiten – Nähe AKH Wien**



Objektnummer: 183663436

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theresiengasse 47
Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
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
Kaltmiete (netto)	4.200,00 €
Kaltmiete	4.400,00 €
Miete / m²	6,03 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	860,00 €

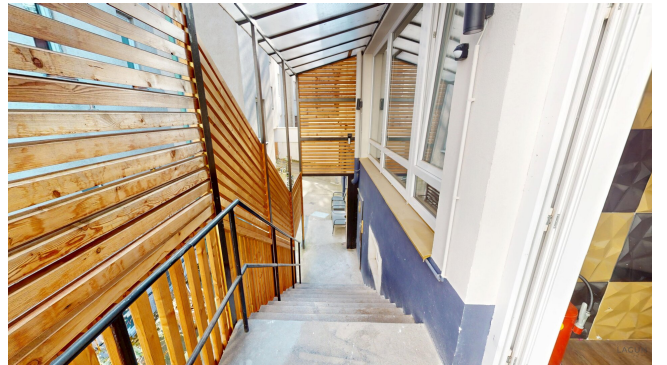
Ihr Ansprechpartner



Kamil Lagun, M.Sc.

Lagun Realitäten GmbH
Theresiengasse 47 / Hofgebäude
1180 Wien

T +4369918357087







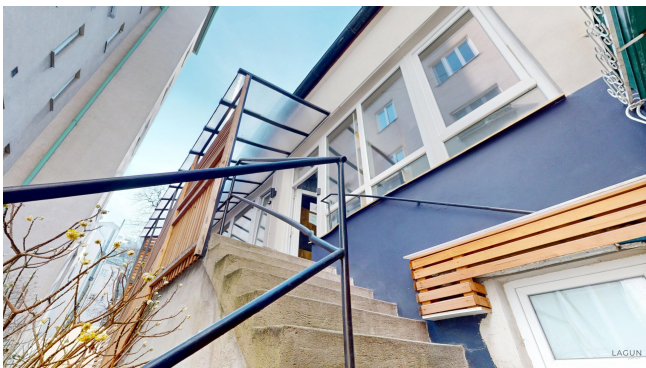


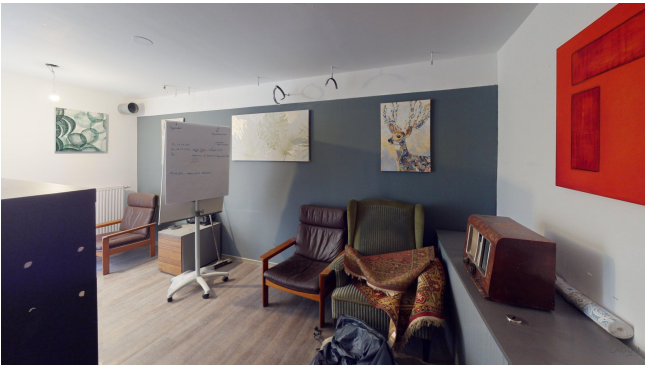




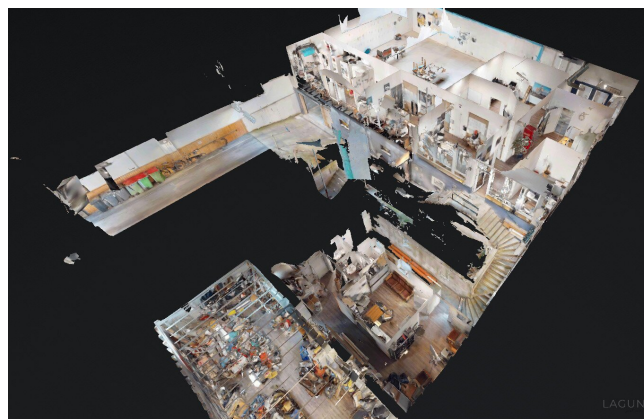


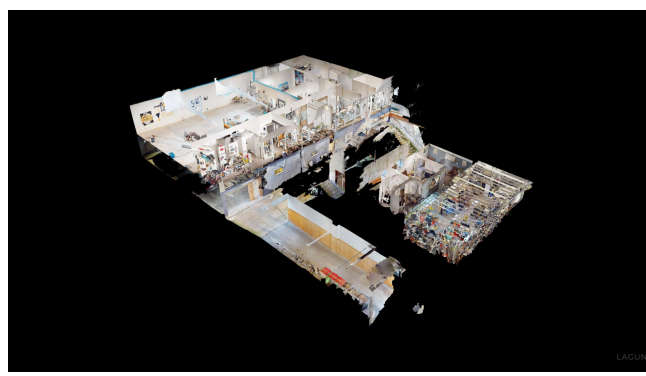
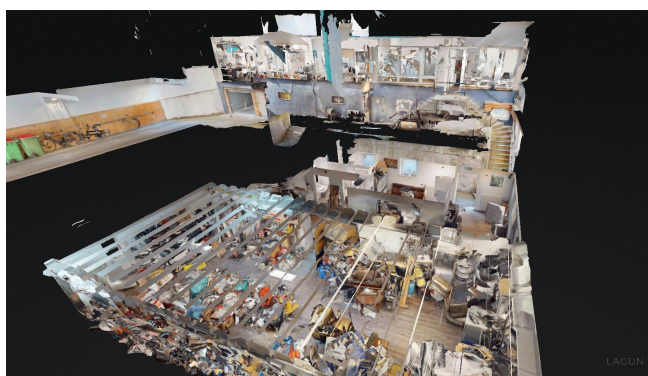












Objektbeschreibung

Dieses **sanierungsbedürftige Hofgebäude** in ausgezeichneter Lage im 18. Bezirk bietet eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten für Gewerbe, Büro, Lager oder Werkstatt. Mit einer **Gesamtfläche von ca. 697 m²**.

Objektbeschreibung

- **Gesamtfläche:** ca. 697 m²

- **Obergeschoss:** ca. 328 m²
 - Großzügige Halle mit natürlichem Lichteinfall
 - Vorraum mit separaten Sanitäranlagen (Damen & Herren)
 - Gepflegte Küche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle
 - Zwei Klimaanlage & leistungsstarke Lüftungsanlage

- **Erdgeschoss:** ca. 240 m²
 - Garage mit 6 Stellplätzen (elektrisches Garagentor)
 - Lagerflächen mit Laderampe

- **Souterrain:** ca. 120 m²
 - Zusätzlicher Lagerraum & Technikräume
 - 2 Duschen & 2 WCs

Besondere Merkmale

- **Beheizung:** Moderne Luftwärmepumpe mit 800-Liter-Warmwasserspeicher
- **Energieausweis:** HWB 159,8 kWh/m²a
- **Nutzungsmöglichkeiten:**
 - Büro, Co-Working-Space
 - Werkstatt oder Atelier
 - Arztpraxis, Therapiezentrum

Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in der **Theresiengasse 47, 1180 Wien**, nur **3 Gehminuten zur U6 Michelbeuern/AKH**. Die Lage bietet eine hervorragende **öffentliche Anbindung** sowie eine

ausgezeichnete **Nahversorgung**:

- **Gesundheit:**

- Arzt: 50 m | Apotheke: 75 m | Klinik: 50 m | AKH Wien: 400 m

- **Bildungseinrichtungen:**

- Schule: 150 m | Kindergarten: 275 m | Universität: 725 m | Höhere Schule: 600 m

- **Einkaufsmöglichkeiten:**

- Supermarkt: 125 m | Bäckerei: 100 m | Einkaufszentrum: 850 m

- **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn U6 Michelbeuern:** 100 m

- **Straßenbahn & Bus:** 75 m

- **Bahnhof:** 175 m
- **Autobahn A22:** 2,5 km

Kaufpreis & Nebenkosten

- **Kaufpreis:** 1.250.000 €
Mietpreis: 4.200,00 Netto €
- **Betriebskosten:** 88 €/Monat
- **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1 %
- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 %
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Investitionspotenzial

Laut einer Machbarkeitsstudie besteht die Möglichkeit einer **Aufstockung**, wodurch eine zusätzliche **Wohnnutzfläche von ca. 230 m²** geschaffen werden kann.

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