

## **URBAN-HIDEAWAY: Teilrenovierte Souterrain - Werkstatt in Hoflage mit Gewölbedecke – Nähe Meiselmarkt**



Hof

**Objektnummer: 6134**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Nutzfläche:</b>	57,27 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,32
<b>Kaltmiete (netto)</b>	545,81 €
<b>Kaltmiete</b>	723,11 €
<b>Miete / m²</b>	9,53 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,30 €
<b>USt.:</b>	126,89 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Mietvertrag kostet einmalig zur Erstellung: €280,-

## Ihr Ansprechpartner



**Artjom Zakaryan**

ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien

T +43 676 4963419  
H +43 676 9191191















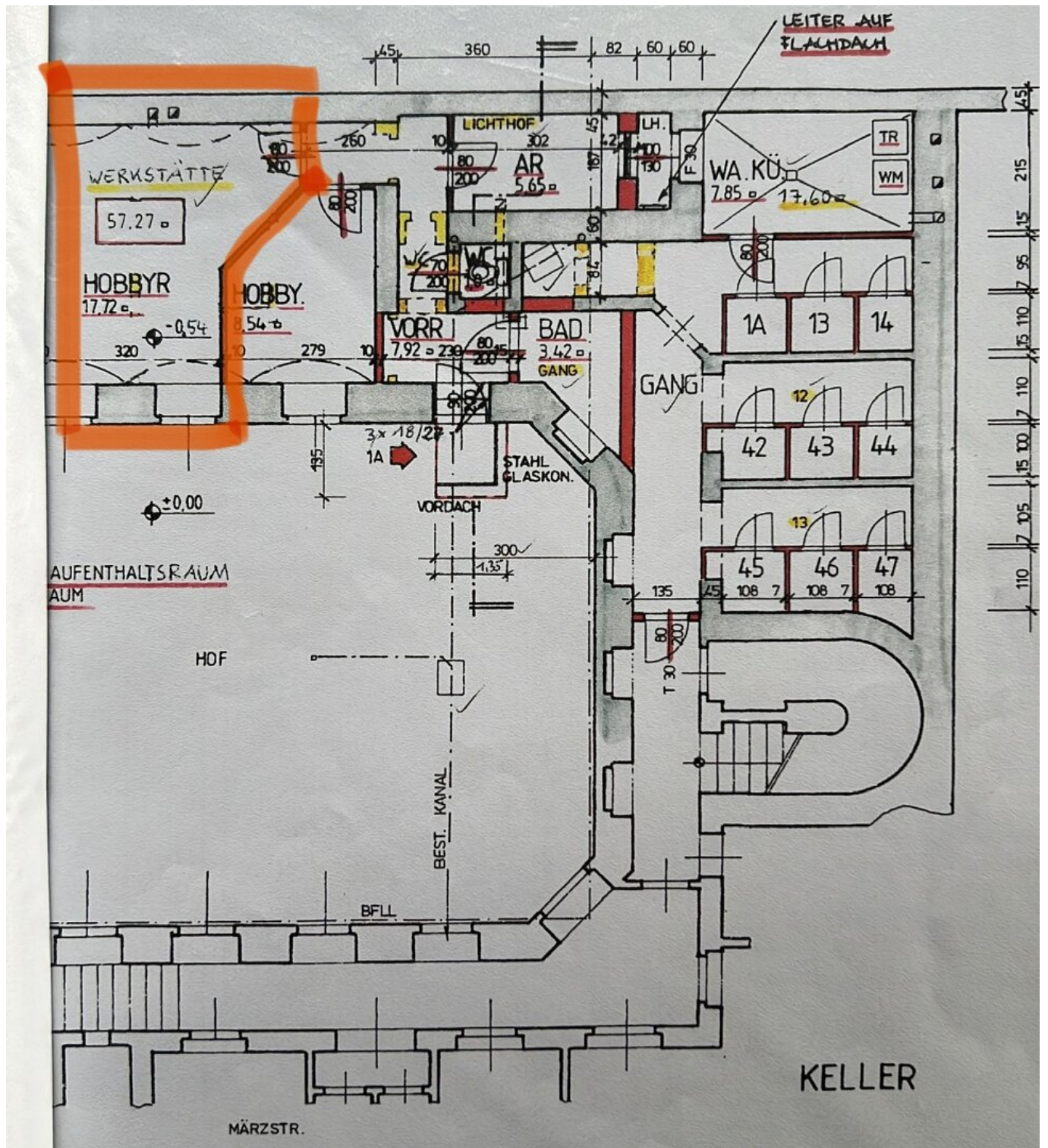




Skizze



Skizze



## Objektbeschreibung

Zur Miete steht eine rund 57 m<sup>2</sup> große Werkstatt in absoluter Hofruhelage im 15. Wiener Gemeindebezirk.

Die im Jahr 2025 teilsanierte Einheit besticht durch ihre gewölbte Decke, hohe Räume und den unverwechselbaren Charme einer klassischen Wiener Werkstatt.

Die drei Räume sind vielseitig nutzbar und bieten Platz für Atelier, Werkstatt oder kreatives Studio.

Ein Holzofen sorgt für gemütliche Atmosphäre, während die Elektro-Fußbodenheizung angenehme Wärme spendet.

Der Zugang erfolgt über einen überdachten Innenhof – ruhig, geschützt und dennoch zentral gelegen. Der Eigentümer plante ursprünglich dort gewerbliche Kurzzeitvermietung zu betreiben, leider haben sich aber die Baubestimmungen geändert, sodass das heute widmungstechnisch nicht umsetzbar ist.

### Ausstattung & Merkmale:

- Nutzfläche: ca. 57 m<sup>2</sup>
- Elektro-Fußbodenheizung
- Fliesenboden
- Holzofen vorhanden
- Kunststofffenster, doppelt verglast – sehr guter Lichteinfall trotz Tiefparterre große Fenster
- Gewölbedecke mit stilvoller Akzentbeleuchtung, hohe Räume
- Separates WC
- Überdachter Zugang über den Innenhof
- Unmöbliert (wir haben einige Fotos mit Möblierungsvorschlägen vorbereitet - siehe Fotos)

- Ab sofort verfügbar
- Fliesen, Bad, Fenster und Elektrik aus ca. 2018 laut Angaben des Vorbesitzers

#### Highlights:

- Professionelle Mauerwerksanierung - Injektionsverfahren, neuer Kalkputz (atmungsaktiv) 2025 (25 Jahre Garantie vom Fachunternehmen)
- Ruhelage zwischen Forschneritschpark und Kirche Rudolfsheim - Hoflage
- Südseitige Ausrichtung – hell und freundlich
- Exzellente Raumaufteilung auf kompakter Fläche
- Nähe zu U-Bahn, Meiselmarkt und Schloss Schönbrunn
- Hohe Decken & Gewölbe – einzigartiges Ambiente
- Ideal als Atelier, Werkstatt oder Studio
- Bäckerei direkt gegenüber
- 3 Minuten zum Meiselmarkt
- Widmung laut Bauakt: Werkstätte (eventuell Hobbyraum)

#### Verkehrsanbindung:

- U3 Johnstraße nur ca. 2 Minuten entfernt.
- Straßenbahnlinien 49 & 52 – direkt um die Ecke
- Buslinien 10A & 12A – wenige Gehminuten entfernt
- Westbahnhof – in ca. 10 Minuten erreichbar
- Innenstadt – ca. 15 Minuten mit der U3

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder

[zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

## **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap