Gewerbeeinheit zum Kauf mit Potenzial zur Kurzzeitvermietung



Objektnummer: 199397039

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	117,18 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	21,15 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,58 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	679.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

T +43 1 9977290
H +43 660 37 99 66 1


Ordination









Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Exklusives Neubauprojekt in 1130 Wien – Townhouse-Flair in der Speisinger Straße 122–124 - Miete oder Kauf!

Im Herzen des begehrten 13. Bezirks wurde dieses außergewöhnliche Neubauprojekt soeben **fertiggestellt.** Auf einem rund **885 m² großen Grundstück** entstanden **zwei eigenständige Baukörper** (**Speisinger Straße 122** und **124**) in **hochwertiger Massivbauweise** – ein architektonisch klares Ensemble, das Wohnen und Arbeiten auf höchstem Niveau vereint.

Das Projekt umfasst insgesamt **vier luxuriöse Maisonette-Wohnungen** mit großzügigen Terrassen und Balkonen sowie **zwei repräsentative Ordinations-/Büroeinheiten im Erdgeschoss**. Ein besonderes Highlight: **jede Einheit verfügt über einen eigenen Außeneingang** – ganz ohne klassisches Stiegenhaus. Das garantiert **maximale Privatsphäre**, **Unabhängigkeit** und ein exklusives **Townhouse-Gefühl** mitten in Hietzing. Weiters stehen auf dem Grundstück **vier Aussen-PKW-Stellplätze** zur Verfügung, welche von der wenig befahrenen Eisenbachgasse 64 erreichbar sind.

Wohnen mit Qualität & Großzügigkeit

Die Maisonette-Wohnungen überzeugen durch **durchdachte Grundrisse**, **lichtdurchflutete Wohnbereiche**, **3 bis 4 Schlafzimmer** sowie weitläufige Freiflächen. Wohnflächen von ca. **109 bis 129 m²** bieten viel Platz für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

Arbeiten in bester Lage

Die **Ordinationen/Büros** im Erdgeschoss verfügen jeweils über ca. **117 m² Nutzfläche**, **effiziente Raumaufteilungen** sowie **eigene Terrassen** – **ideal für medizinische, therapeutische oder repräsentative Büronutzungen.**

Die beiden **gewerblichen Einheiten** befinden sich aktuell im Inneren in einem **Rohbauzustand** und können **ganz nach Ihren Wünschen** nach Vereinbarung **schlüsselfertig ausgestattet werden.**

Hochwertige Ausstattung

- großformatiges **Feinsteinzeug von Marazzi** in Bädern & Außenbereichen
- **Echtholz-Parkett** (Landhausdiele, Eiche rustikal geölt) von Inku
- hochwertige Sanitärausstattung von **Laufen (Serie Kartell) und Grohe**
- **Fußbodenheizung** & umweltfreundliche **Luftwärmepumpe**
- **3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster (Rehau Synego)** mit elektrischem Sonnenschutz
- hochwertige **Vollbau- & Sicherheitstüren (RC2–RC3)**
- moderne Zäune & sorgfältig gestaltete Außenanlagen

Die innovative Bauweise mit **IBO-zertifizierten ZIEGELIT-Elementen** steht für Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und hervorragenden Wohnkomfort.

Lage – urban & grün

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur **Klinik Hietzing**, dem **Spital Speising** sowie dem **Lainzer Tiergarten**. Straßenbahn, Nahversorgung, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar – eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Fotos by Real Agency (c)

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit bietet auf ca. 117,18 m² Nutzfläche Raum für individuelle Konzepte – von medizinischen und therapeutischen Nutzungen bis hin zu repräsentativen Büroräumlichkeiten. Eine Terrasse mit ca. 14,60 m² sowie ein Keller mit ca. 21,15 m² ergänzen das Angebot.

Perspektive für Anleger

Die Umwidmung zur Kurzzeitvermietung befindet sich derzeit in Einreichung. Bei entsprechender behördlicher Genehmigung eröffnet sich damit eine zusätzliche Nutzungsperspektive für Anleger, die eine Immobilie zur künftigen Kurzzeitvermietung suchen.

Die Genehmigung steht derzeit noch aus; eine Nutzung zur Kurzzeitvermietung wird daher nicht zugesichert.

Individuelle Gestaltung und Ausstattung

Die Einheit befindet sich im Inneren aktuell im Rohbauzustand und bietet damit die Möglichkeit, den Ausbau auf das gewünschte Nutzungskonzept abzustimmen. Nach Vereinbarung kann die Fläche entsprechend Ihren Wünschen schlüsselfertig ausgestattet werden. Ausstattungsumfang, Fertigstellung und die damit verbundenen Kosten werden individuell vereinbart.

Die Eckdaten im Überblick:

- Adresse: Speisinger Straße 124, Top 1
- Nutzfläche: ca. 117,18 m²
- Keller: ca. 21,15 m²
- Terrasse: ca. 14,60 m²
- Zustand: innen im Rohbau
- Schlüsselfertige Ausstattung nach Vereinbarung möglich
- Umwidmung zur Kurzzeitvermietung in Einreichung

Gerne informieren wir Sie über den aktuellen Stand der Einreichung und die Möglichkeiten des individuellen Ausbaus. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap