

**Arbeiten im urbanen Loft mit Garten - Büro/Praxis in 1160  
Wien für nur 185.000 €!**



Gartenloft

**Objektnummer: 7603/520**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thaliastraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	89,00 m²
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	70,00 m²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,69
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	219,00 €
USt.:	21,90 €
Provisionsangabe:	

6.660,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



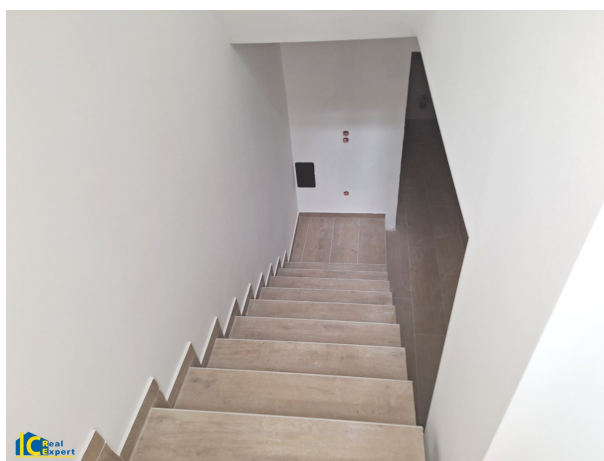
**DI Birgit Amberger-Horak**

IC-Makler  
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien

H +43 676/884 90 902











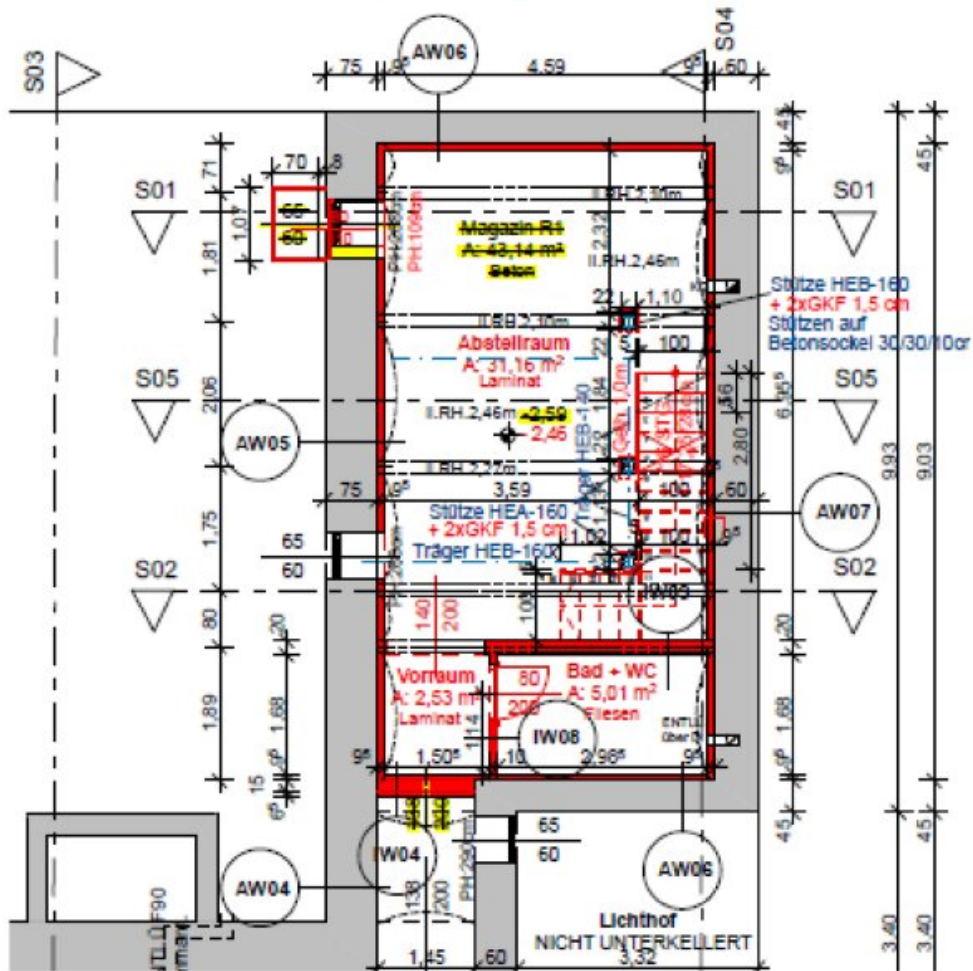








## Unter- Kellergeschoss



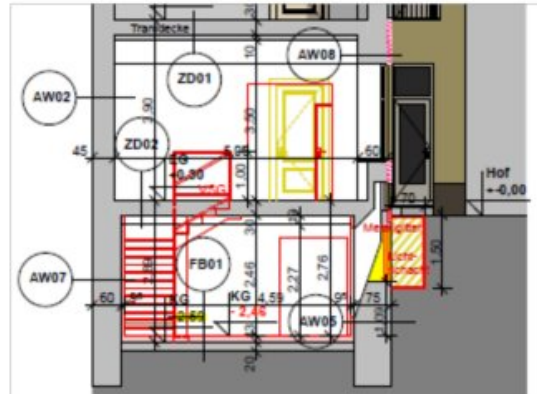


The floor plan shows a large building with a central courtyard (HOF) and a playground (GARTEN). The building is divided into several wings and rooms. Key areas include:

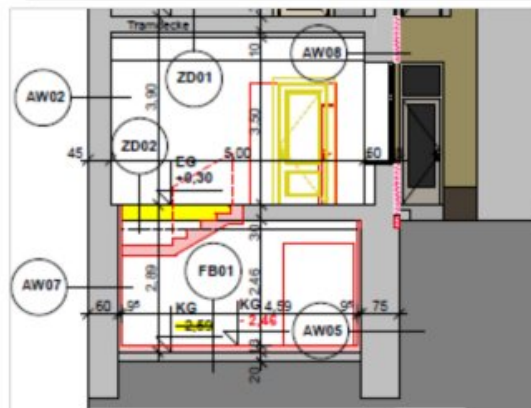
- Central Hall (HOF):** 55.48 m², with a staircase (Treppenhaus) and a lift (Aufzug).
- Classrooms (Klassenräume):** Multiple rooms, some with area calculations (e.g., 30.17 m² (100%), 16.62 m² (26.75%), 3.87 m²).
- Specialized Rooms:** Musik (Music), Turnhalle (Gymnasium), Bibliothek (Library), and various smaller rooms like WC, Toilette, and Abstellraum.
- Outdoor Areas:** GARTEN (59.91 m²) and a playground area (AL 2.10 m).
- Dimensions and Area Calculations:** Numerous dimensions are provided for rooms and corridors, along with area calculations in square meters (m²).

The plan is a detailed technical drawing with precise lines and dimensions, typical of architectural blueprints.

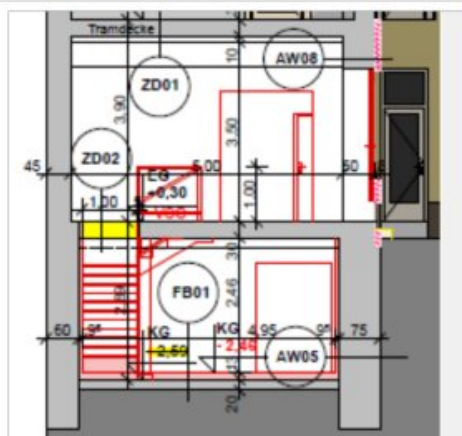
## Schnitte



**SCHNITT S01:**



**SCHNITT S02:**

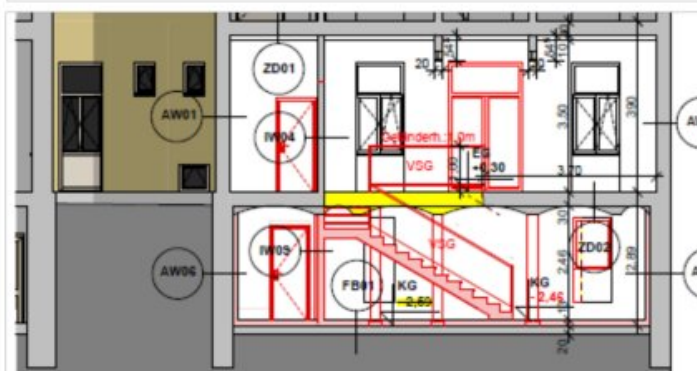


**SCHNITT S05:**





**SCHNITT S03:**



**SCHNITT S04:**



## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einer neuen, vielseitig nutzbaren Immobilie in zentraler Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der wunderschönen Stadt Wien, genauer gesagt im 16. Bezirk, steht eine Büro-/Praxisfläche zum Verkauf. Mit 90m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie genügend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Der Kaufpreis beträgt 185.000,00 € und ist somit äußerst attraktiv für die begehrte Lage.

Das Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre Arbeitspausen an der frischen Luft zu verbringen oder auch Kundentermine in einer entspannten Atmosphäre abzuhalten. Eine grüne Oase mitten in der Stadt - das ist ein absolutes Alleinstellungsmerkmal.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal. Die nächste Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnhaltstelle sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anreise. Auch der Bahnhof ist in der Nähe, was für Ihre Kunden oder Patienten besonders praktisch ist.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus - eine optimale medizinische Versorgung ist gewährleistet. Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf gibt es zahlreiche Supermärkte und Bäckereien in der Umgebung.

Diese Immobilie eignet sich nicht nur als Büro- oder Praxisfläche, sondern auch als Loft oder Atelier. Ihrer Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt. Gestalten Sie Ihren neuen Arbeitsplatz ganz nach Ihren Vorstellungen und lassen Sie sich von der inspirierenden Atmosphäre dieser Immobilie begeistern.

Nutzen Sie die Chance und erfüllen Sie sich Ihren Traum von einer eigenen, zentral gelegenen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Objekt überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m



Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap