

## RAUM FÜR VISIONEN | MAGAZIN MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN



Raum 2

**Objektnummer: 9008**

**Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,12 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	63,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eveline Momirov**

Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg  
Hernalser Hauptstrasse 172  
1170 Wien

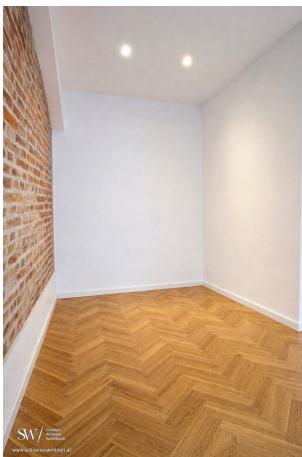
T 014869100  
H 06763501220

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

stermin zur



SW /  
SCHOENES  
WOHNEN  
IMMERLICH  
www.schoeneswohnen.at



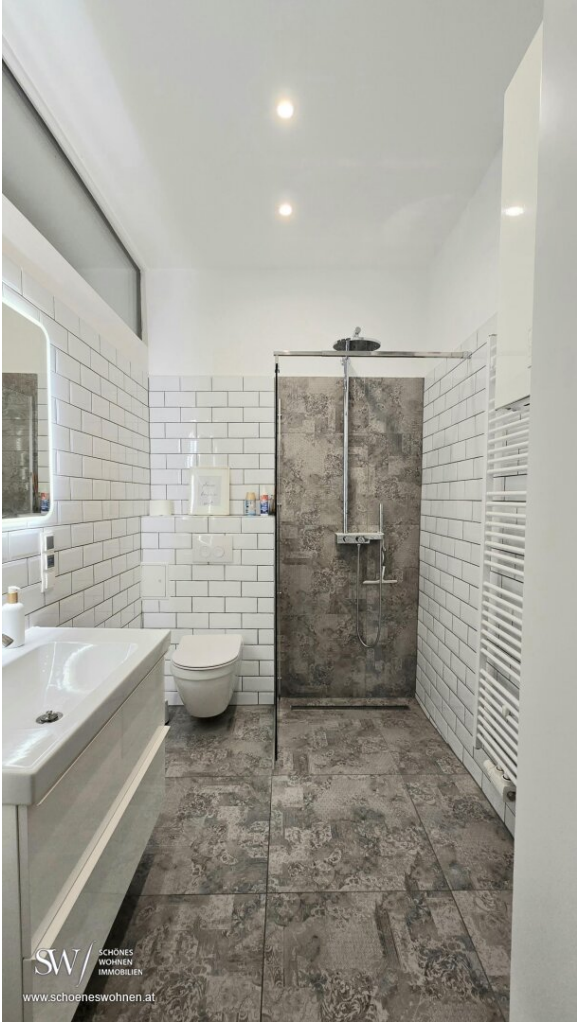
SW /  
SCHOENES  
WOHNEN  
IMMERLICH  
www.schoeneswohnen.at



SW /  
SCHOENES  
WOHNEN  
IMMERLICH  
www.schoeneswohnen.at





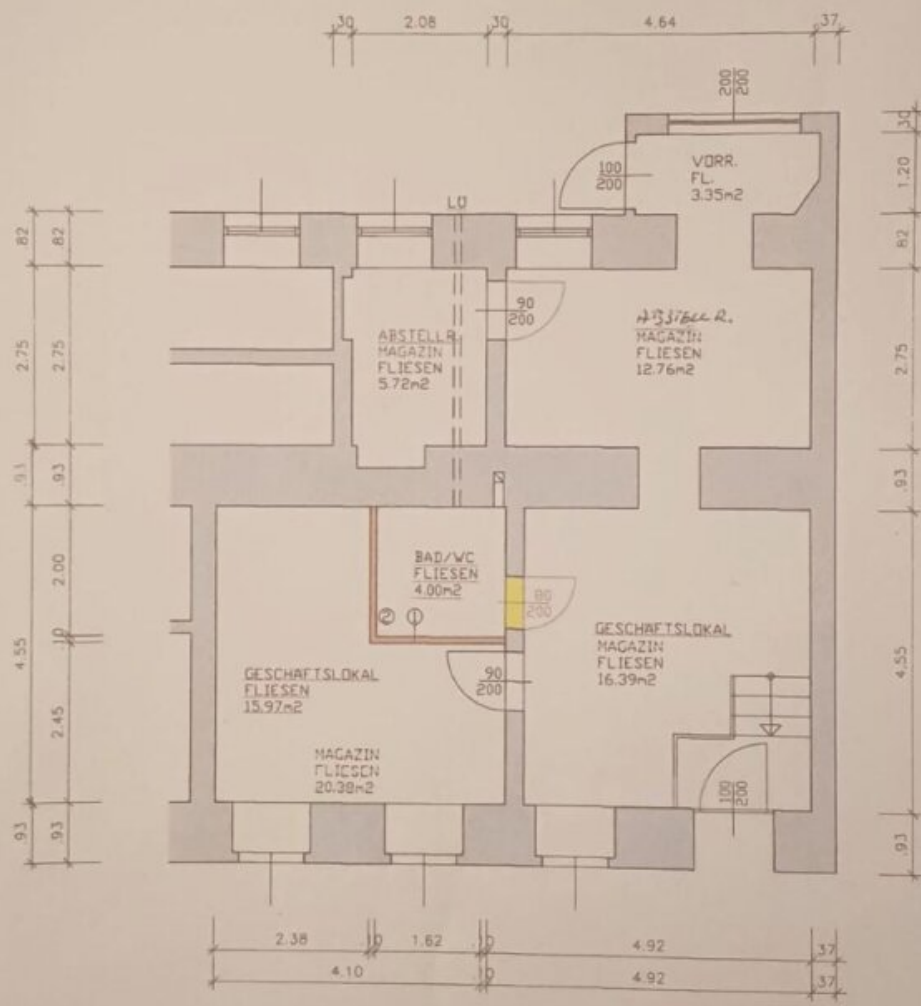


1 SCHEIDEWANDE

GKB	1.5 cm
CW 75	7.5 cm
dazw. DÄMMUNG TW-KF50	5.0 cm
GKB	1.5 cm
U=0.420 W/m <sup>2</sup> K	
RW= 47.0 dB	

2 WOHNUNGSTRENNENDECKE NASSRAUM

FLIESEN AUF DICHTFOLIE	1.5 cm
ESTRICH	5.0 cm
PAE-FOLIE	---
TDP 35/30	3.0 cm
BESCHÜTTUNG	5.0 cm
STB-DECKE	22.0 cm
KZ-PUTZ	1.5 cm



FUNKTION DES LICHTEINFALL  
 ÜBER DREI FINGERNÄCHEN

KELLER

# Objektbeschreibung

## MEHR ALS NUR EIN MAGAZIN - RAUM FÜR IHRE IDEEN IN 1170 WIEN

Was heute als Co-Working genutzt wird, kann morgen Ihr ganz eigenes Konzept werden.

Ob Büro, Atelier oder kreativer Workspace - hier entscheiden Sie, was daraus entsteht.

### OBJEKTbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. **60 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit** im sanierten Altbau im 17. Wiener Gemeindebezirk - Hernals, Nähe Elterleinplatz.

Die Einheit befindet sich im **Halbsouterrain** eines klassischen Zinshauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit aktuell **4 getrennten Bereichen**.

Aktuell wird die Fläche als Workspace genutzt - sie kann jedoch künftig **individuell nach Ihren Vorstellungen gestaltet und genutzt werden**.

Hinweis: Die Möbel wurden auf den Bildern digital entfernt, um die Raumwirkung besser darzustellen.

### NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Widmung lautet Magazin.

Daraus ergeben sich vielseitige Einsatzmöglichkeiten (je nach individueller Ausgestaltung und Abstimmung):

- Eigenes Büro oder Workspace
- Atelier oder Studio
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Lager mit hochwertigem Ausbau

Ideal für alle, die **nicht** nach **Standard** suchen - **sondern** nach **Möglichkeiten**.

## **AUSTATTUNG**

- Fischgrät-Parkettboden
- Fußbodenheizung (Gastherme) sowie Infrarotheizpaneele
- moderne Küche inkl. Geschirrspüler
- Badezimmer mit Walk-in-Regendusche und WC
- 3-fach verglaste Schallschutzfenster
- Sicherheitsglas bei Fenstern und Eingangstür
- Zugang zum Innenhof über verglaste Veranda

## **ECKDATEN**

- Nutzfläche: 60 m<sup>2</sup>
- Räume: 4
- Widmung: Magazin

- Verfügbar ab: 01.08.2026
- Zustand: neuwertig (hochwertige Sanierung 2019)
- Kaufpreis: € 149.000,-

Ein Objekt für Menschen, die nicht einfach eine Fläche kaufen wollen - sondern etwas daraus machen möchten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und zeige Ihnen gerne vor Ort, welches Potential hier wirklich steckt.

Ihre Ansprechpartnerin - Eveline Momirov, Wiener Immobilienexpertin

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap