

Fünf Ebenen für große Ideen – außergewöhnliches Gewerbeobjekt nahe der Schmelz



Objektnummer: 1837/114

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	248,38 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	899.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.619,45 €
Betriebskosten:	553,01 €
USt.:	55,30 €
Provisionsangabe:	

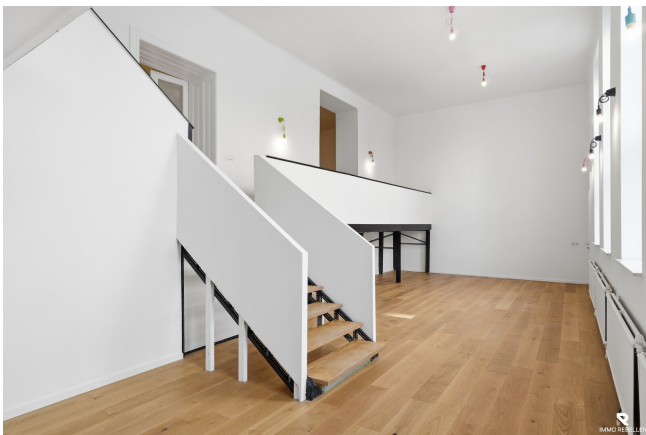
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien







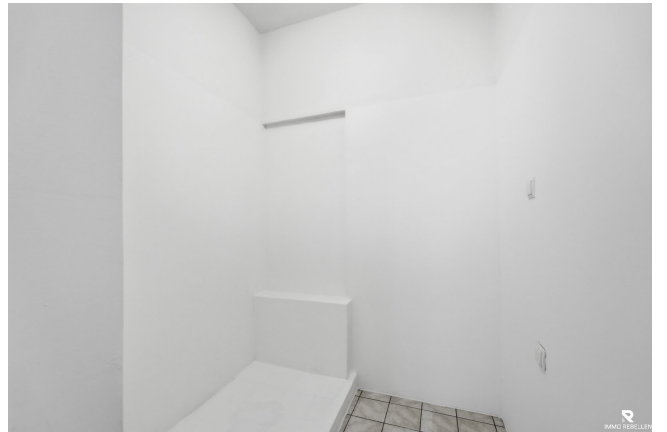
IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN

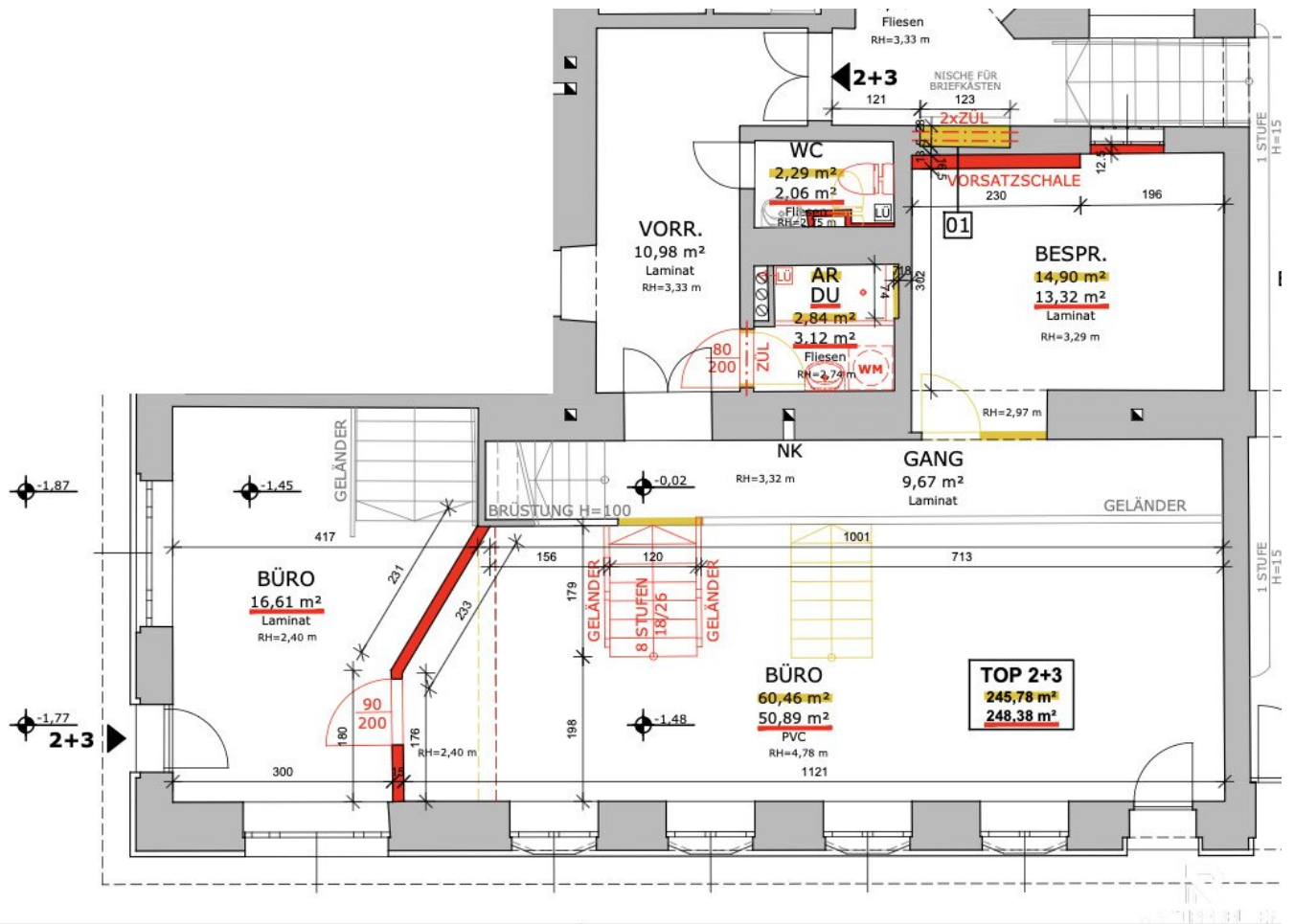


IMMO REBELLEN

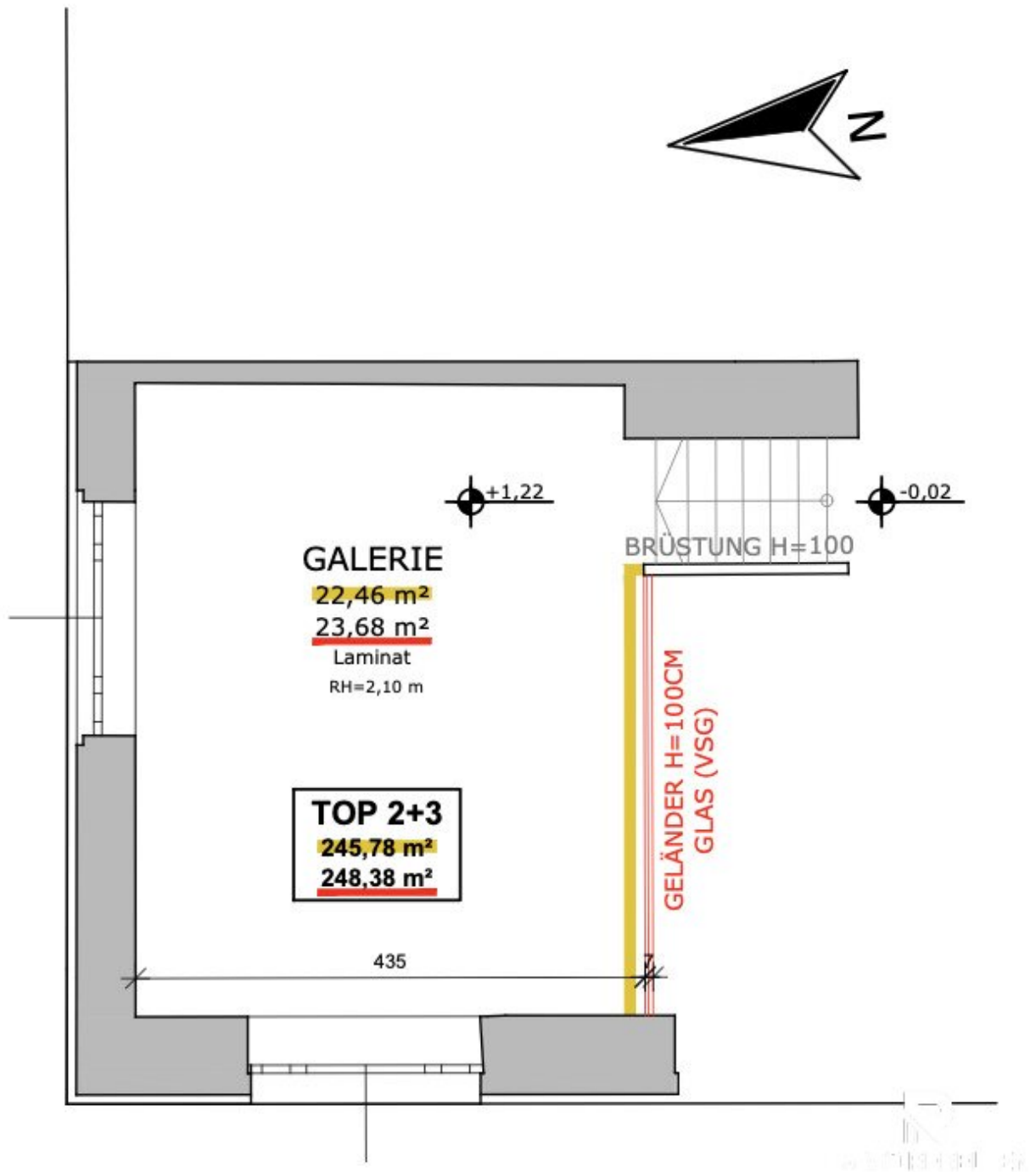








ZWISCHENGESCHOSS





Objektbeschreibung

Tolles Geschäftslokal auf über fünf Ebenen nahe der Schmelz

Dieses vielseitige Gewerbeobjekt im 15. Wiener Gemeindebezirk bietet auf insgesamt **248,38 m²** eine besondere Raumaufteilung über **fünf miteinander verbundene Ebenen**. Die Kombination aus Geschäftsfläche, Bürobereichen, Galerie, Besprechungsraum und Lagerflächen eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als **Büro, Praxis, Kanzlei, Agentur, Studio oder Showroom** – die unterschiedlichen Bereiche lassen sich flexibel an das jeweilige Konzept anpassen. Das Objekt wurde bereits **teilrenoviert** und bietet eine gute Grundlage für eine individuelle Gestaltung.

HIGHLIGHTS:

- **Besondere Raumaufteilung über fünf Ebenen**
- **Großzügige Geschäfts-, Büro- und Besprechungsflächen**
- **Offene Galerie als zusätzlicher Arbeits- oder Präsentationsbereich**
- **Mehrere Nebenräume und großzügige Lagerflächen**
- **Sehr gute öffentliche Anbindung nahe der Schmelz**

Im oberen Bereich befinden sich ein großzügige Büroräume, sowie ein eigener Besprechungsraum. Die rund **22 m² große Galerie** eignet sich ideal als zusätzlicher Arbeitsplatz, Bibliothek, Lounge oder Präsentationsfläche.

Die darunterliegende Geschäftsfläche bietet mit ihrem offenen Grundriss viel Platz für Empfang, Verkauf, Ausstellung oder weitere Arbeitsplätze. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Küche, mehrere Nebenräume, separate WCs sowie zusätzliche Lagerflächen im Souterrain und Lagerkeller.

Durch die Aufteilung können Kundenbereiche, interne Arbeitsplätze und Lagerflächen klar voneinander getrennt werden. Es gibt einen Straßenseitigen Eingang, sowie einen Eingang über das Stiegenhaus.

HARD FACTS:

- **Kaufpreis:** € 899.000,—
- **Gesamtfläche:** 248,38 m²
- **Ebenen:** Hochparterre, Galerie, Erdgeschoss, Souterrain und Lagerkeller
- **Nutzung:** Büro, Praxis oder Geschäftslokal
- **Zustand:** teilrenoviert
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung
- **Lift:** Personenaufzug im Haus
- **Sanitärräume:** separate WCs

Lage & öffentliche Anbindung:

Das Objekt liegt in einer gut erreichbaren Lage des **15. Wiener Gemeindebezirks**, nahe der Schmelz. Die Hütteldorfer Straße und der Meiselmarkt bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und eine sehr gute Infrastruktur.

Die **U3-Station Johnstraße**, die Straßenbahnlinie **49** sowie die Buslinien **10A und 12A** sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zum Westbahnhof.

Erfolgshonorar:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap