# 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













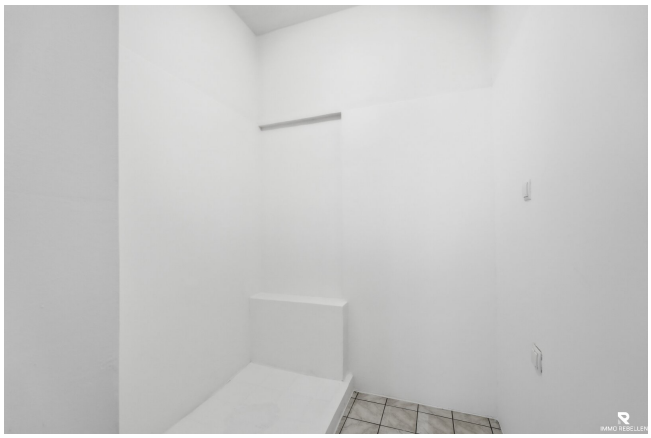












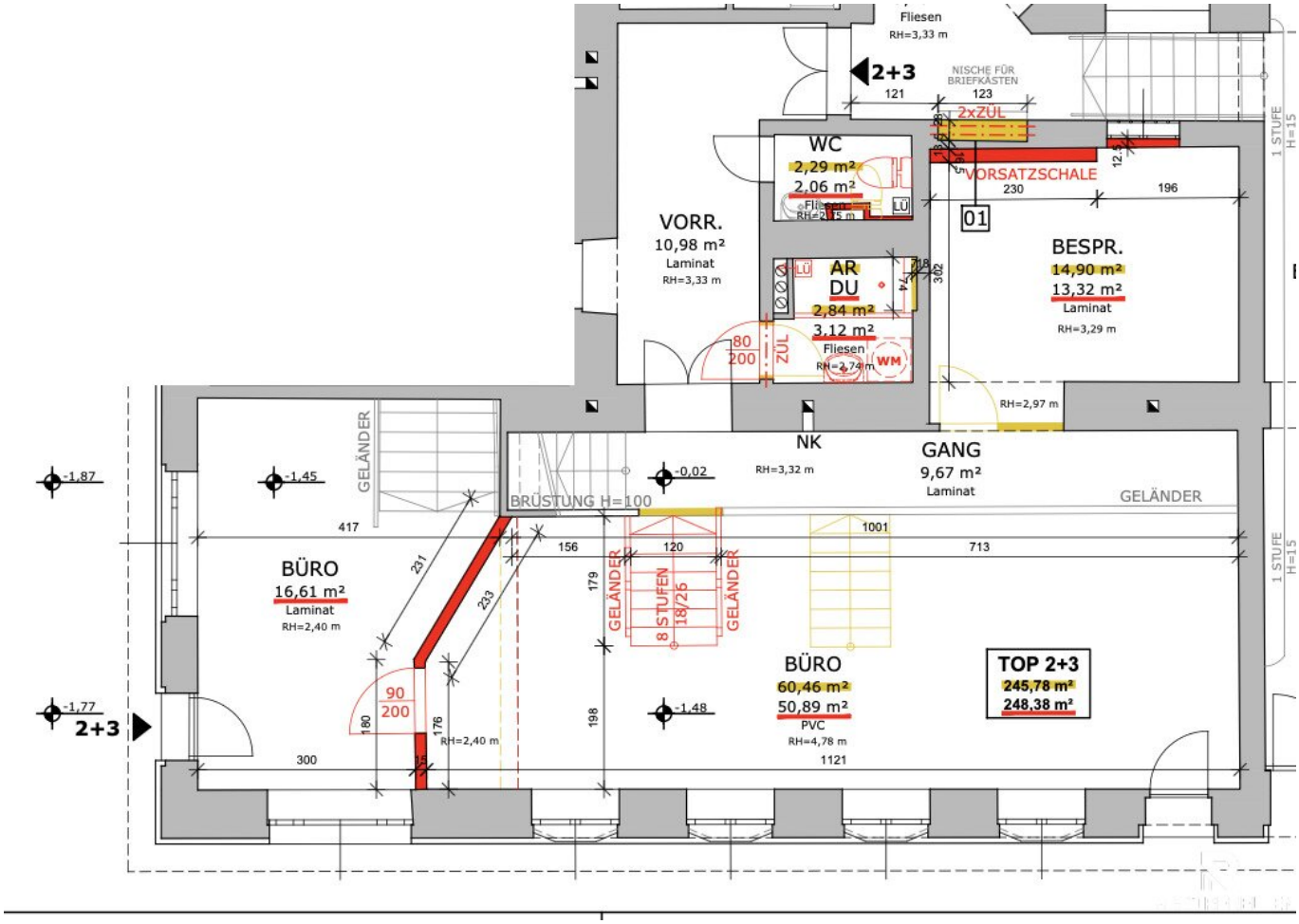




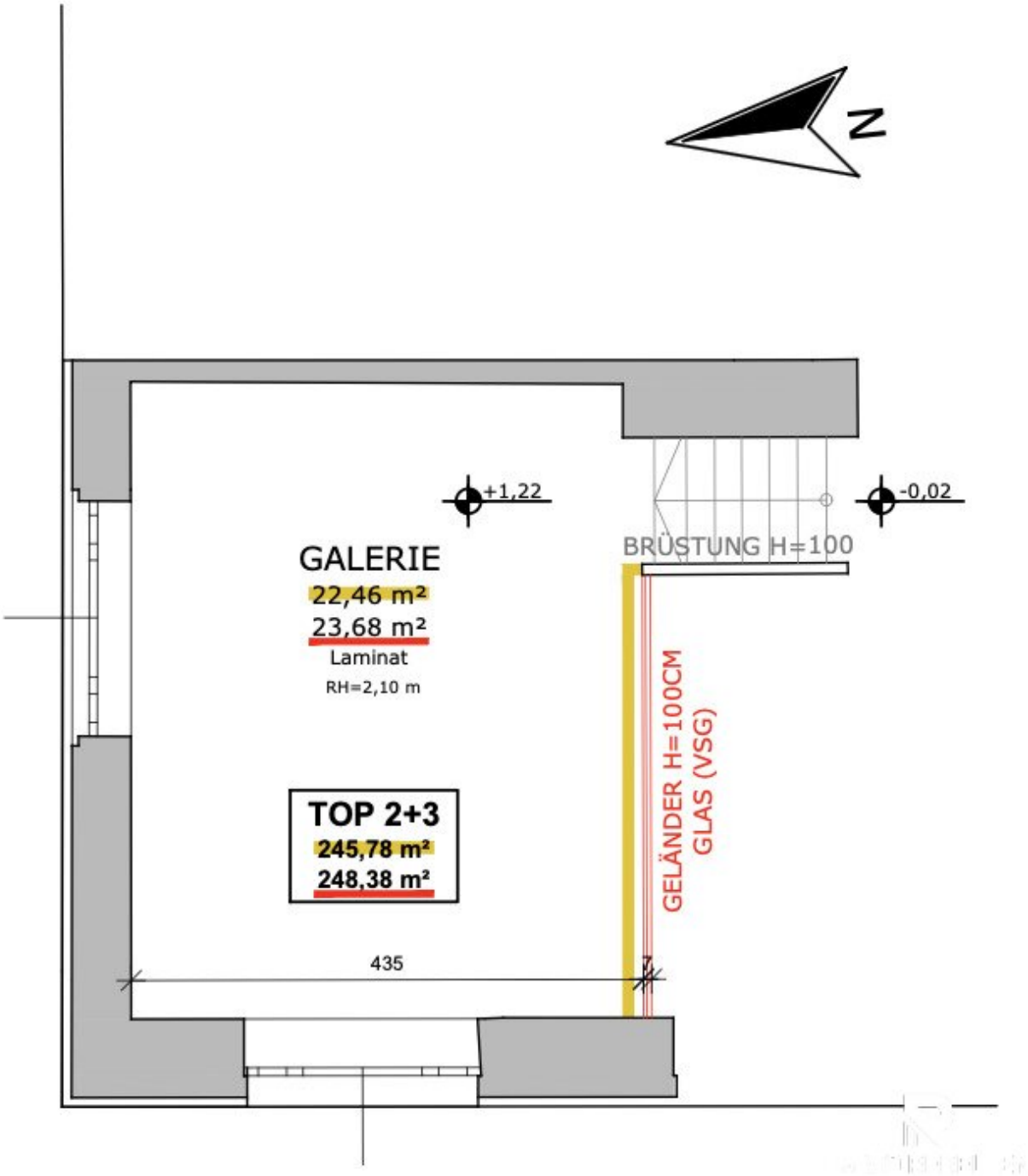


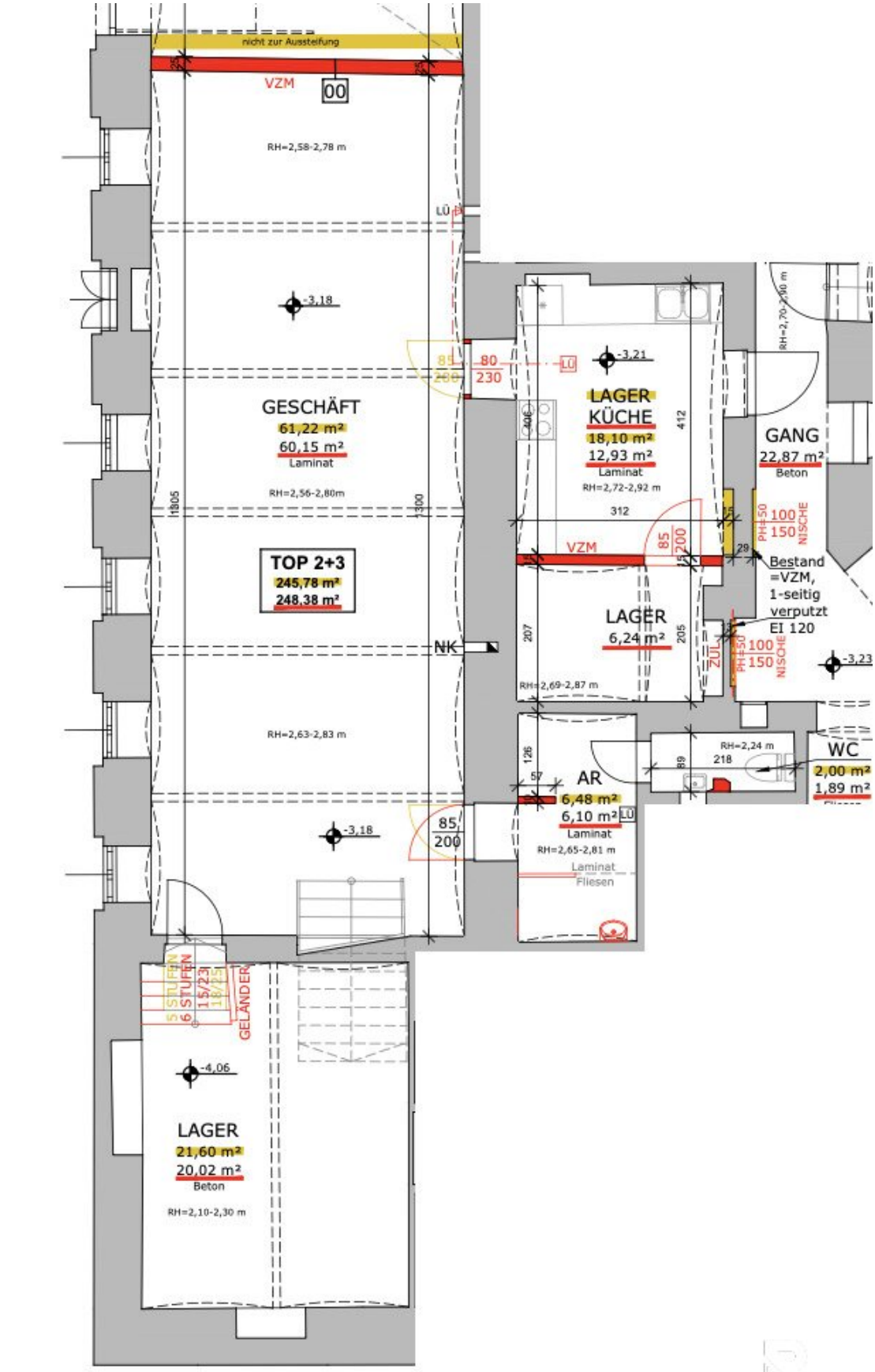

IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN


Fliesen
RH=3,33 m
2+3
NISCHE FÜR BRIEFKÄSTEN
121
123
2xZUL
WC
2,29 m²
2,06 m²
Fliesen
RH=2,75 m
LÜ
VORSATZSCHALE
230
196
01
VORR.
10,98 m²
Laminat
RH=3,33 m
AR
DU
2,84 m²
3,12 m²
Fliesen
RH=2,74 m
WM
ZUL
80
200
BESPR.
14,90 m²
13,32 m²
Laminat
RH=3,29 m
RH=2,97 m
NK
RH=3,32 m
GANG
9,67 m²
Laminat
GELÄNDER
BRÜSTUNG H=100
-1,87
-1,45
-0,02
-1,77
-1,48
417
156
120
1001
713
BÜRO
16,61 m²
Laminat
RH=2,40 m
231
233
179
8 STUFEN
18/25
90
200
180
176
RH=2,40 m
198
300
BÜRO
60,46 m²
50,89 m²
PVC
RH=4,78 m
1121
TOP 2+3
245,78 m²
248,38 m²
1 STUFE
H=15

# ZWISCHENGESCHOSS




nicht zur Ausstellung
VZM
00
RH=2,58-2,78 m
LÜ
-3,18
GESCHÄFT
61,22 m²
60,15 m²
Laminat
RH=2,56-2,80m
TOP 2+3
245,78 m²
248,38 m²
NK
RH=2,63-2,83 m
-3,18
85
200
80
230
LÜ
-3,21
LAGER
KÜCHE
18,10 m²
12,93 m²
Laminat
RH=2,72-2,92 m
312
406
412
GANG
22,87 m²
Beton
RH=2,70-2,90 m
PH+50
100
150
NISCHE
VZM
85
200
29
Bestand
=VZM,
1-seitig
verputzt
EI 120
LAGER
6,24 m²
207
205
ZUL
RH=2,69-2,87 m
-3,23
RH=2,24 m
218
WC
2,00 m²
1,89 m²
126
57
89
AR
6,48 m²
6,10 m²
LÜ
Laminat
RH=2,65-2,81 m
Laminat
Fliesen
85
200
-3,18
5 STUFEN
6 STUFEN
15/23
18/25
GELÄNDER
-4,06
LAGER
21,60 m²
20,02 m²
Beton
RH=2,10-2,30 m

# Souterrain

# 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

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