# Geräumige LOFTS vor den Toren Wiens

**Objektnummer: 8425/195**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien,Simmering |
| **Baujahr:** | 1916 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 2.689,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 2.689,00 m² |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 400,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 2.290.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Lucie von Alten**

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN
Visualisierung

VON ALTEN

VON ALTEN
Visualisierung

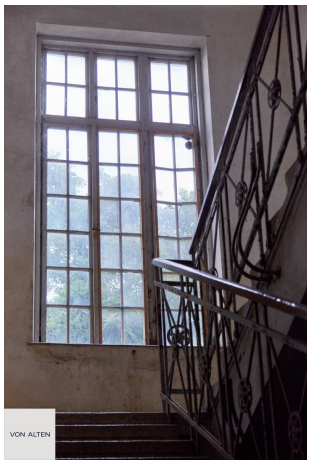
VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN


VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

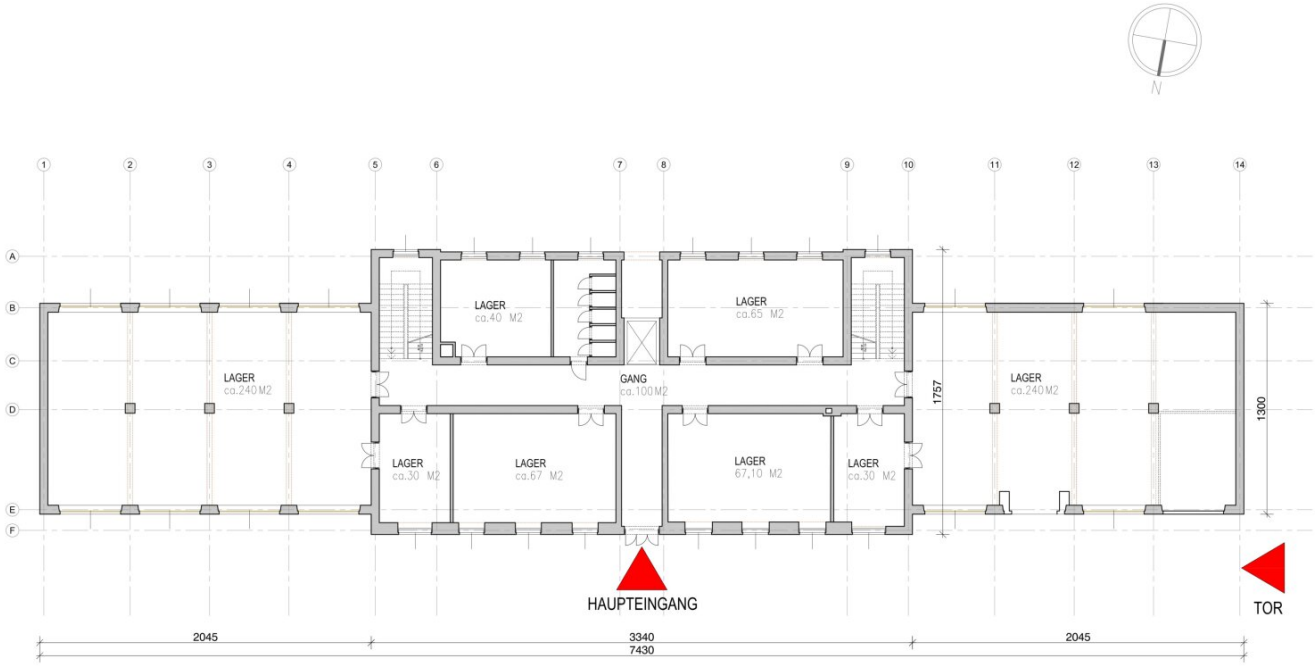
VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

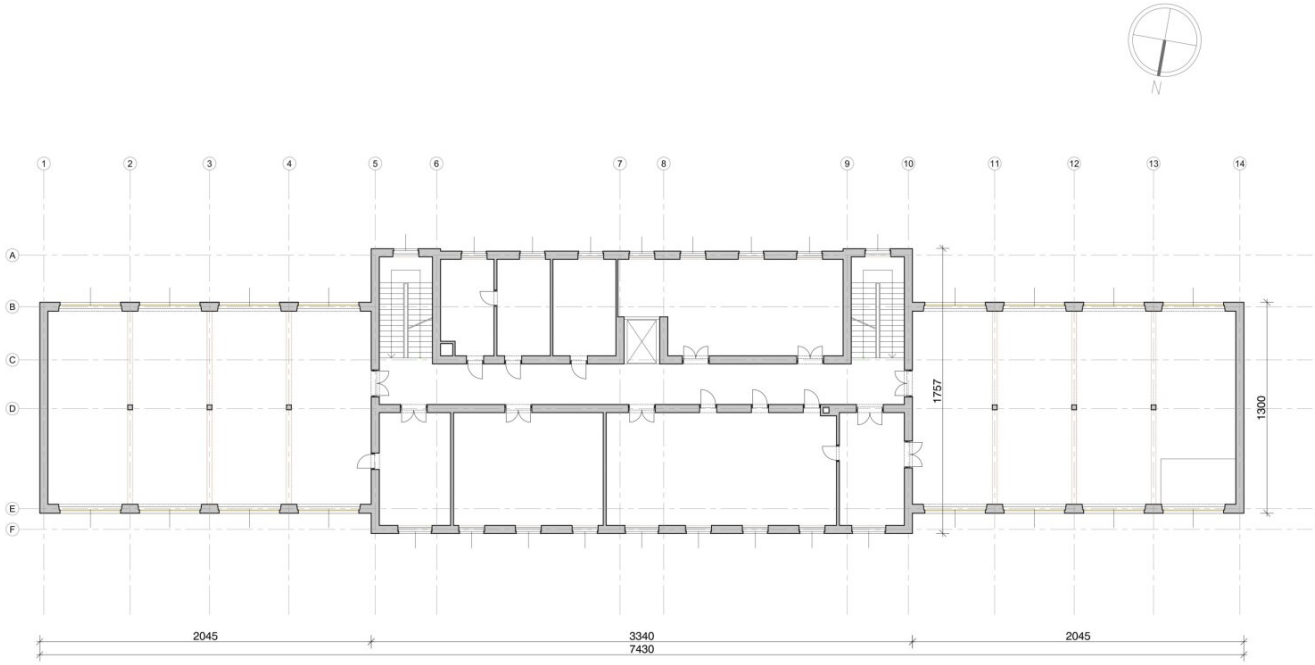
VON ALTEN




VON ALTEN

3 4 5 10m

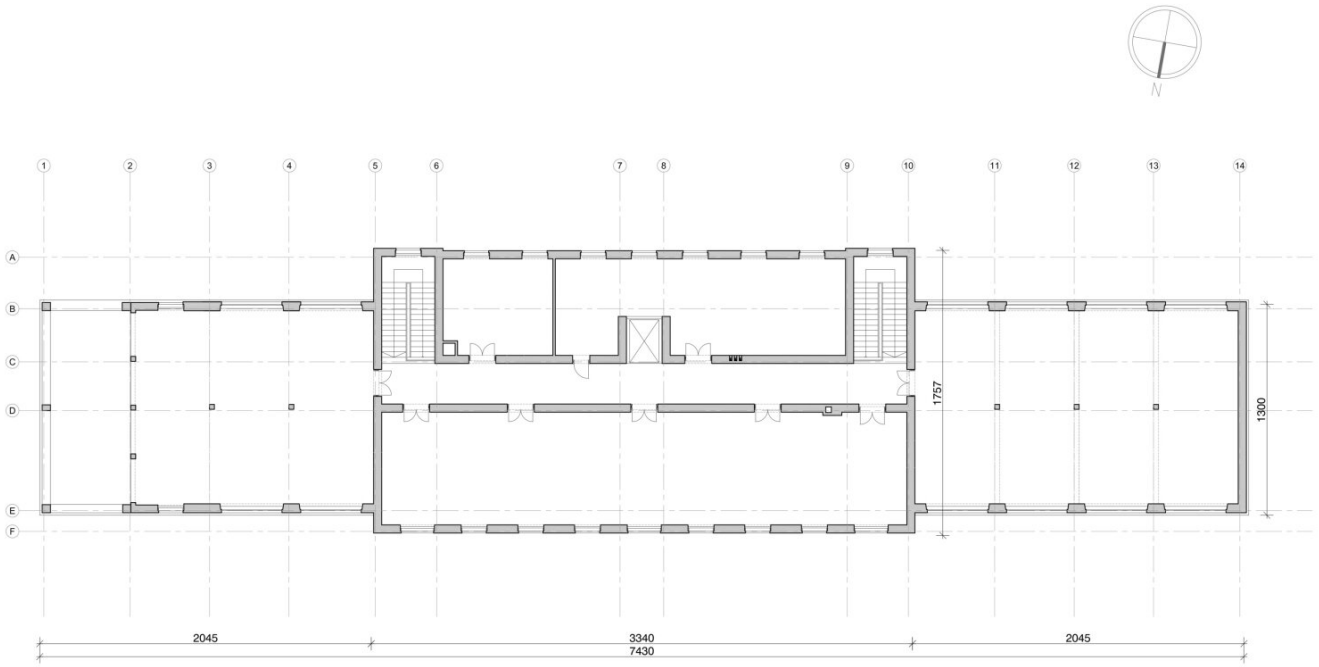
GRUNDRISS EG M = 1:200




VON ALTEN

2 3 4 5 10m

GRUNDRISS 1.OG M = 1:200




VON ALTEN

2 3 4 5 10m

GRUNDRISS 2.OG M = 1:200

# Objektbeschreibung

## Die Liegenschaft

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein **großzügiges, historisches Gebäude** mit vielseitigen Ankaufs- und Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude kann entweder **als Gesamtobjekt exklusiv erworben** werden oder – vorbehaltlich der Parifizierung – **in Teilflächen ab ca. 840 m²** bis zu einer maximalen Fläche von rund **2.689 m²** angekauft werden. Eine Aufteilung in **bis zu drei eigenständige Einheiten** ist möglich. Die Parifizierung wird, nach verbindlicher Einigung, auf Kosten des Verkäufers durchgeführt.

Die Nutzfläche beträgt ca. **2.383 m²**, ergänzt durch zusätzliche Erschließungsflächen von rund **306 m²** (Gänge und Stiegenhäuser). Weiters stehen eine Terrasse mit ca. **59 m²** sowie großzügige Gartenflächen mit einer Gesamtfläche von ca. **1.742 m²** zur Verfügung. Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von ca. **2.860 m²** auf.

Das Objekt ist teilunterkellert und gliedert sich in Erdgeschoss und zwei Obergeschosse, welche über zwei Stiegenhäuser sowie einen mittigen Lastenaufzug erschlossen werden. Die Erdgeschosse der beiden Seitentrakte können befahren werden und wurden zur Unterbringung von Sammlerfahrzeugen genutzt, mit teilweise bis zu 40 PKW. Im Haupttrakt befinden sich aktuell Lager- und Arbeitsflächen. Die Weitläufigkeit der Seitentrakte, mit jeweils ca. 240m? NFL/ Etage ist ebenfalls im 1. und 2. OG wiederzufinden; die Lofts verfügen über eine Raumhöhe von ca. 3,90m, Fernblick und große Industriefenster. Die Liegenschaft befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Das historische Gebäude eignet sich aufgrund seiner Größe, Raumhöhe und Struktur für unterschiedliche Nutzungen, insbesondere für **großzügiges Wohnen**, **Wohnen & Arbeiten unter einem Dach**, **atelierartige Nutzungen**, **Sammlungen** oder **repräsentative private Konzepte**. Die Liegenschaft wird **bestandsfrei übergeben**.

Das Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz, wodurch sich **steuerliche Begünstigungen ergeben können**. Gerne informieren wir Sie bei weitergehendem Interesse im Detail.

## Die Lage

Die Liegenschaft befindet sich in **niederösterreichischer Lage östlich von Wien**, in unmittelbarer Nähe zur Wiener Stadtgrenze. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist sehr gut: Die Wiener Stadtgrenze ist in etwa **10 Fahrminuten** erreichbar, der **Flughafen Wien-Schwechat** liegt nur wenige Kilometer entfernt.

Ein Bahnhof mit Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz befindet sich in fußläufiger bzw. kurzer Fahrdistanz. Die Lage verbindet somit eine **ruhige, gewachsene Umgebung** mit der **Nähe zu Wien** sowie einer sehr guten Erreichbarkeit für private wie auch berufliche Zwecke.

## Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- **Historisches Bestandsgebäude**
- **Gesamtankauf** oder **Teilankauf ab ca. 840 m²** möglich
- Parifizierung bis zu 3 Einheiten möglich; Umsetzung nach verbindlicher Einigung auf Kosten des Verkäufers
- Ca. **2.383 m² Nutzfläche**
- Zusätzliche Erschließungsflächen ca. **306 m²**
- Terrasse ca. **59 m²**
- Gartenflächen ca. **1.742 m²**
- Grundstück ca. **2.860 m²**
- **Bestandsfrei** bei Übergabe
- Nähe zur **Wiener Stadtgrenze** und zum **Flughafen Wien**
- Kaufpreis abhängig von Flächengröße und Lage
- Potenzielle **steuerliche Vorteile** durch Denkmalschutz

Haben wir Ihr Interesse geweckt? - Für Exposé und Besichtigung erreichen Sie uns gerne per E-Mail oder Telefon.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.