

Leopoldstadt am Augarten | Wohnen, Werkstatt und Lager in einem Eckhaus



Objektnummer: 7398/202602904

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Lager
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	16,63 m ²
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	41,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

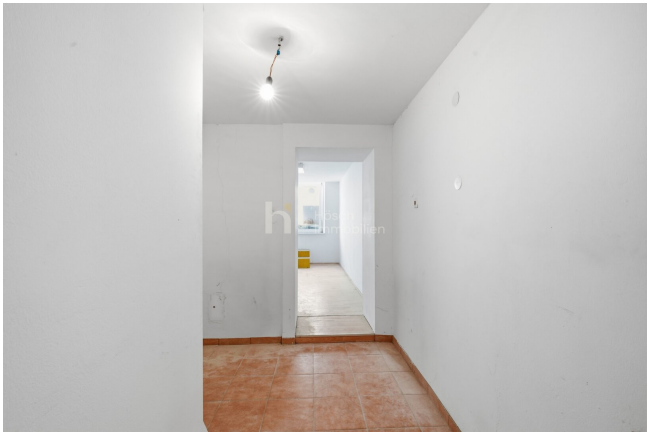
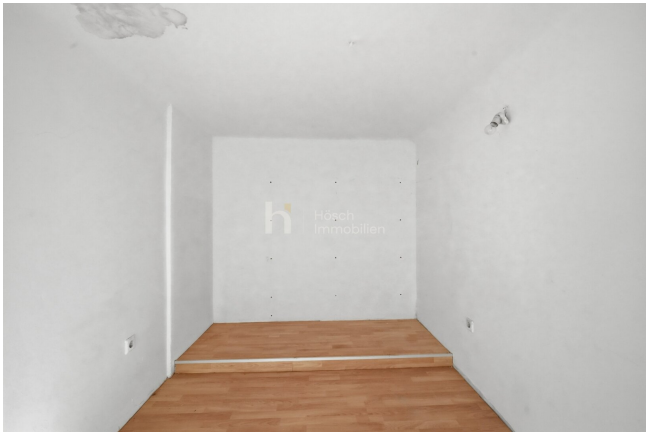


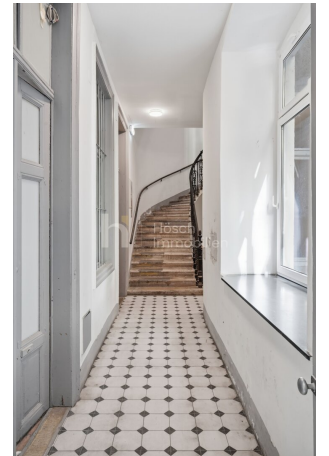
David Hösch

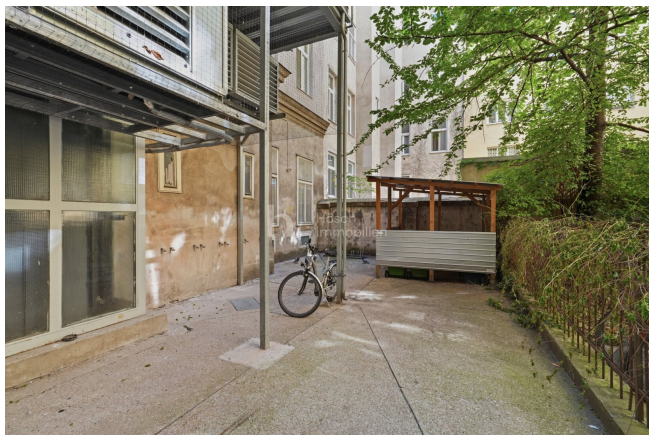
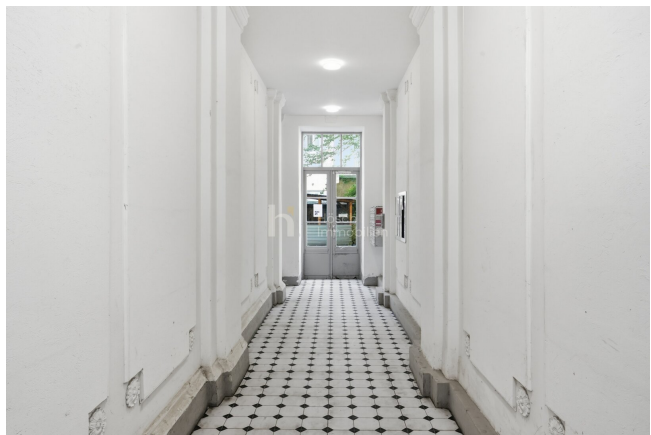
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

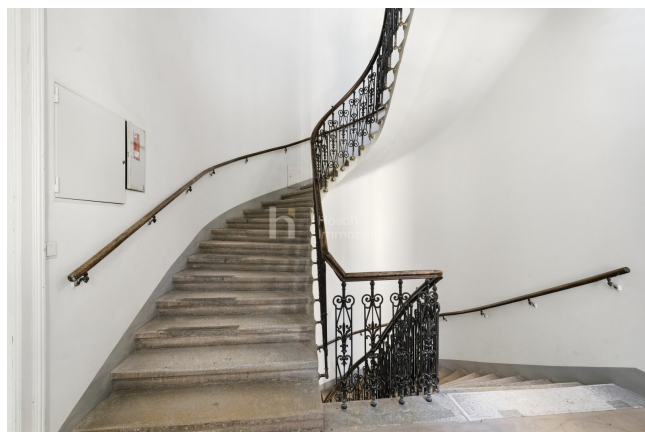
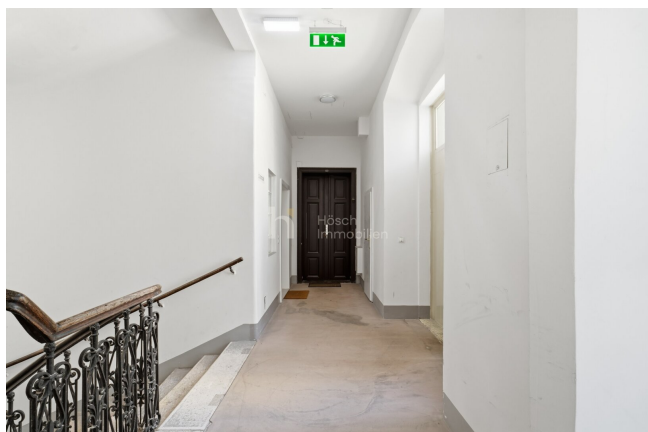
T +436601620247

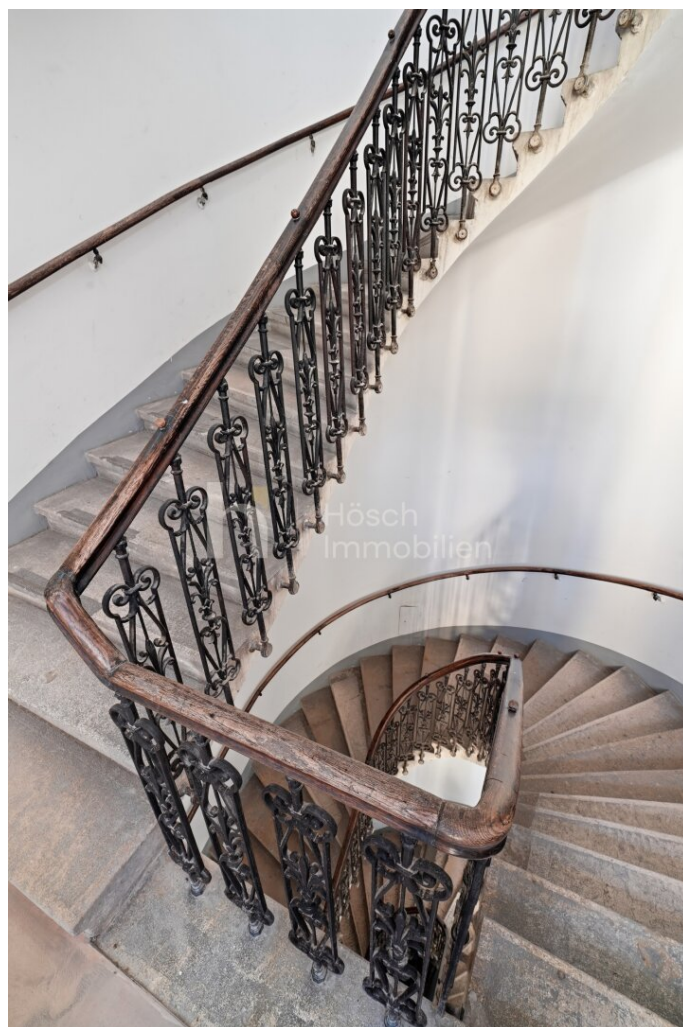
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





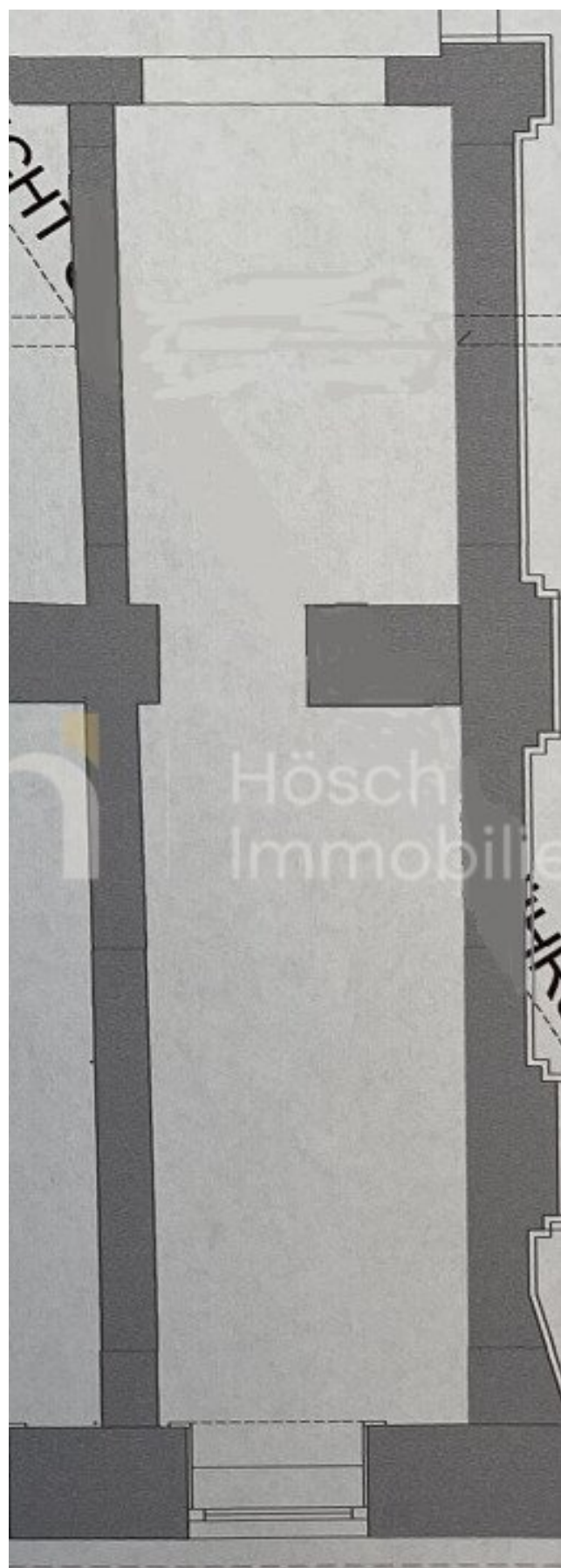






ANSICHT HAASGASSE





Objektbeschreibung

Ein **Eckhaus im 2. Bezirk**, wenige Gehminuten vom **Augarten**, der **Karmelitermarkt** zu Fuß erreichbar: Keller, Erdgeschoss, vier Obergeschosse und ein Dachboden, erschlossen über einen **Personenaufzug im außenliegenden Glasschacht**. Das Haus umfasst 19 Wohnungseigentumsobjekte und gruppiert sich um einen **Innenhof**.

Angeboten werden **fünf Einheiten unterschiedlichen Zuschnitts**: eine bezugsfreie Kleinwohnung mit Lift, zwei unbefristet vermietete Anlegerwohnungen, eine großflächige **Werkstatt** im Erdgeschoss, unbefristet vermietet, und eine bezugsfreie **Lagerfläche**. Einzeln oder als Paket.

Ein Haus, das drei Käufergruppen anspricht.

Für **Eigennutzer** die bezugsfreie Wohnung im Liftstock, für **Anleger** die vermieteten Einheiten mit Altmietverträgen – gekauft wird Substanz und Zeit, bei einem späteren Mieterwechsel kann sich zusätzliches Potenzial eröffnen –, und für **Gewerbetreibende** Werkstatt und Lager in einer Stadtlage, in der solche Flächen kaum noch angeboten werden.

Ein **Bauzustandsgutachten vom Juli 2025** liegt vor und benennt Erhaltungsbedarf. Es steht für die Kaufprüfung zur Verfügung; aktuelle Maßnahmen, Beschlüsse und die Kostenbelastung der jeweiligen Einheit sind ergänzend abzuklären.

DIE GEGENSTÄNDLICHE L A G E R F L Ä C H E :

- Top 4 – Erdgeschoss
- Nutzfläche: ca. 16,63 m²
- zwei Räume, Laminatboden, Fenster zur Straße
- bezugsfrei

Eine kompakte, bezugsfreie **Lagerfläche** im Erdgeschoss – als Archiv, Atelier, Depot oder als

Ergänzung zu einer Wohnung im Haus. Eigentum in der Leopoldstadt mit einem Ticket, das es sonst kaum gibt.

Hinweis zu den Planunterlagen: Die Erdgeschossübersicht zeigt auch weitere Einheiten und Allgemeinflächen, die nicht Bestandteil dieses Angebots sind. Der zusätzliche Detailausschnitt betrifft die zwei Räume von Top 4. Beide Vorlagen dienen der räumlichen Orientierung; die Exposéfläche von 16,63 m² ersetzt keine aktuelle Vermessung.

Kaufpreis: € 99.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 162 02 47** zur Verfügung.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap