Leopoldstädter Eckhaus | Wohnen, Werkstatt und Lager zwischen Karmeliterviertel und Augarten



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 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	41,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



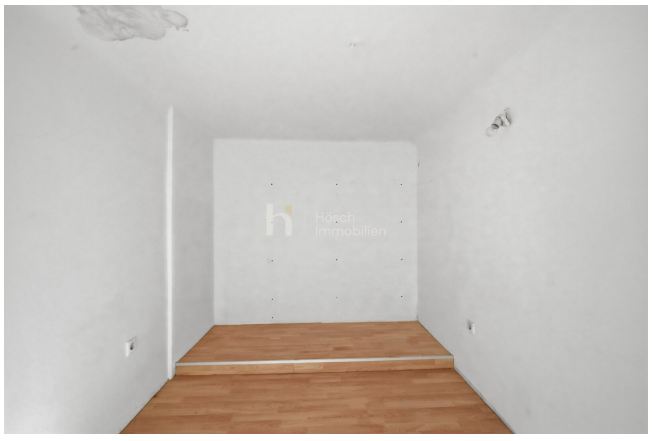
Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 676 844 403 202

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



















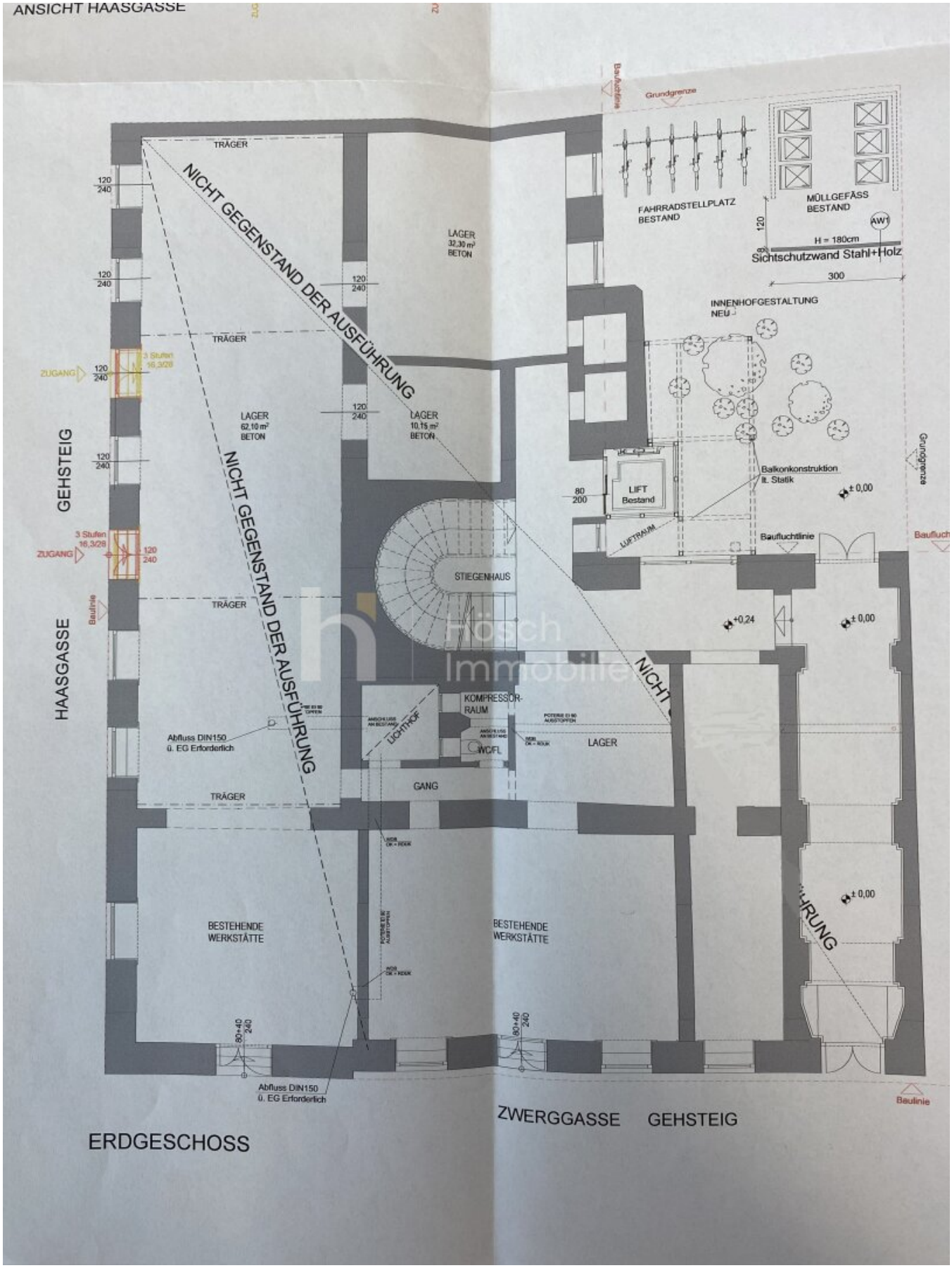


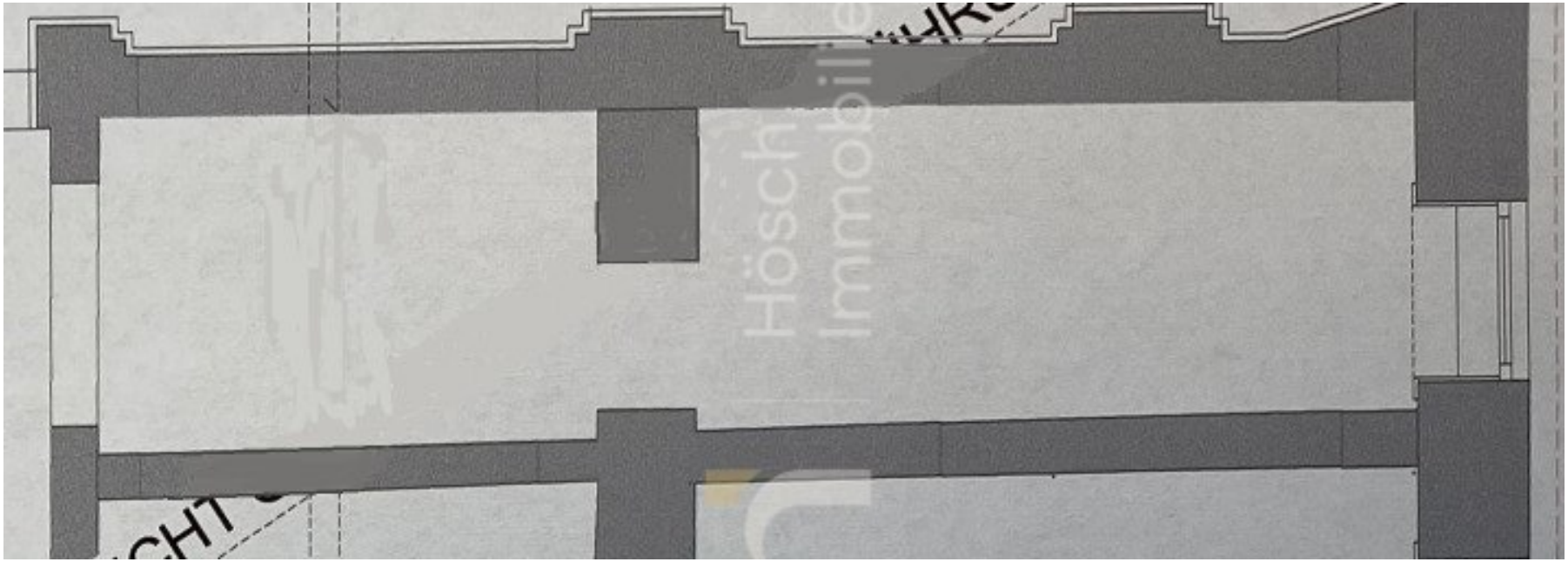









ANSICHT HAASGASSE
Grundgrenze
Baufluchtlinie
TRÄGER
NICHT GEGENSTAND DER AUSFÜHRUNG
LAGER
32,30 m²
BETON
FAHRRADSTELLPLATZ
BESTAND
MÜLLGEFÄSS
BESTAND
AW1
H = 180cm
Sichtschutzwand Stahl+Holz
300
INNENHOFGESTALTUNG
NEU
ZUGANG
3 Stufen
16,3/28
LAGER
62,10 m²
BETON
LAGER
10,15 m²
BETON
GEHSTEIG
LIFT
Bestand
Balkonkonstruktion
lt. Statik
± 0,00
LUFTRAUM
Baufluchtlinie
STIEGENHAUS
HAASGASSE
+0,24
KOMPRESSOR-
RAUM
LICHTHOF
WC/FL
LAGER
Abfluss DIN150
ü. EG Erforderlich
GANG
BESTEHENDE
WERKSTÄTTE
BESTEHENDE
WERKSTÄTTE
Abfluss DIN150
ü. EG Erforderlich
ZWERGGASSE
GEHSTEIG
ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Ein **Eckhaus im 2. Bezirk** in gewachsener Stadtlage: Der **Karmelitermarkt** liegt rund zehn Gehminuten entfernt, die **U2-Station Taborstraße** rund elf und der **Augarten** rund dreizehn Gehminuten. 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 Ari Abramov gerne unter **+43 676 844 403 202** 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