Zwischen Belvedere und Hauptbahnhof | Drei Etagen mit Wohnbau-Potenzial im 4. Bezirk



Objektnummer: 7398/202602505

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	622,23 m²
Kaufpreis:	1.800.657,00 €
Betriebskosten:	1.909,78 €
Heizkosten:	830,31 €

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.
























71
70


gilt ab
von
bis
Anfang






JW.ORG
Königreichssaal
Jehovas Zeugen
VTP






Hösch
Immobilien

Objektbeschreibung

Im Umfeld von **Hauptbahnhof**, **U1 Südtiroler Platz** und **Belvedere** werden **drei komplette Etagen** eines Bürohauses zum Kauf angeboten – der **2., 3. und 5. Stock** mit jeweils rund **620 m²**, zusammen rund **1.865 m²**.

Jede Etage ist ein eigenes **Wohnungseigentumsobjekt** und über **zwei Stiegenhäuser** sowie einen **Personenaufzug** erschlossen. Im Haus befindet sich eine **Tiefgarage**; Stellplätze können als eigene Wohnungseigentumsobjekte dazuerworben werden. Die Etagen sind bezugsfrei und können einzeln oder gemeinsam erworben werden.

Großzügige Etagen für neue Nutzungskonzepte.

Wohnentwicklung mit 26 geplanten Wohnungen

Die Wohnungsaufteilung umfasst **acht Wohnungen im 2. Stock**, **acht Wohnungen im 3. Stock** und **zehn Wohnungen im 5. Stock**. Die Grundrisse verbinden Wohnküchen mit separaten Zimmern, Bädern und Nebenräumen. Hofseitige Balkone ergänzen einen Teil der Wohnungen um private Freiflächen.

Wer die Flächen weiter als **Büro** nutzen möchte, findet großzügige, offene Grundrisse mit Fernwärme, Klimatisierung, Tiefgarage und einer Anbindung, die für urbanes Arbeiten kaum besser sein könnte. Die Haustechnik ist zu erneuern – die Substanz und die Lage sind es, die den Wert dieser Etagen tragen.

DIE GEGENSTÄNDLICHE B Ü R O E T A G E :

- Büroetage V – 5. Stock
- Nutzfläche: ca. 622,23 m²
- Teppichboden, Fliesen in den Nebenräumen
- zwei Stiegenhäuser, Personenaufzug, Tiefgarage im Haus
- bezugsfrei

Im **5. Stock** liegt die oberste der drei angebotenen Büroetagen. Rund **622 m² Nutzfläche**, zwei Stiegenhäuser und ein Personenaufzug bieten Raum für ein neues Büro- und Raumkonzept. Für die Wohnentwicklung sind auf dieser Etage **zehn Wohnungen** geplant. Die Etagen können einzeln oder gemeinsam erworben werden. Die Innenaufnahmen zeigen Referenzräume im 3. Stock.

Kaufpreis: € 1.800.657,--

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap