Rarität! Ruhiges 4 Zimmer Geschäftslokal mit Möglichkeit zur Beherbergungsstätte oder Wohnung!



Objektnummer: 2258/296

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	75,32 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Kaufpreis:	295.500,00 €
Kaufpreis / m²:	3.923,26 €
Betriebskosten:	195,00 €
USt.:	19,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

MAXSTA Immo GmbH
Donau-City-Straße 13A / 22
1220 Wien

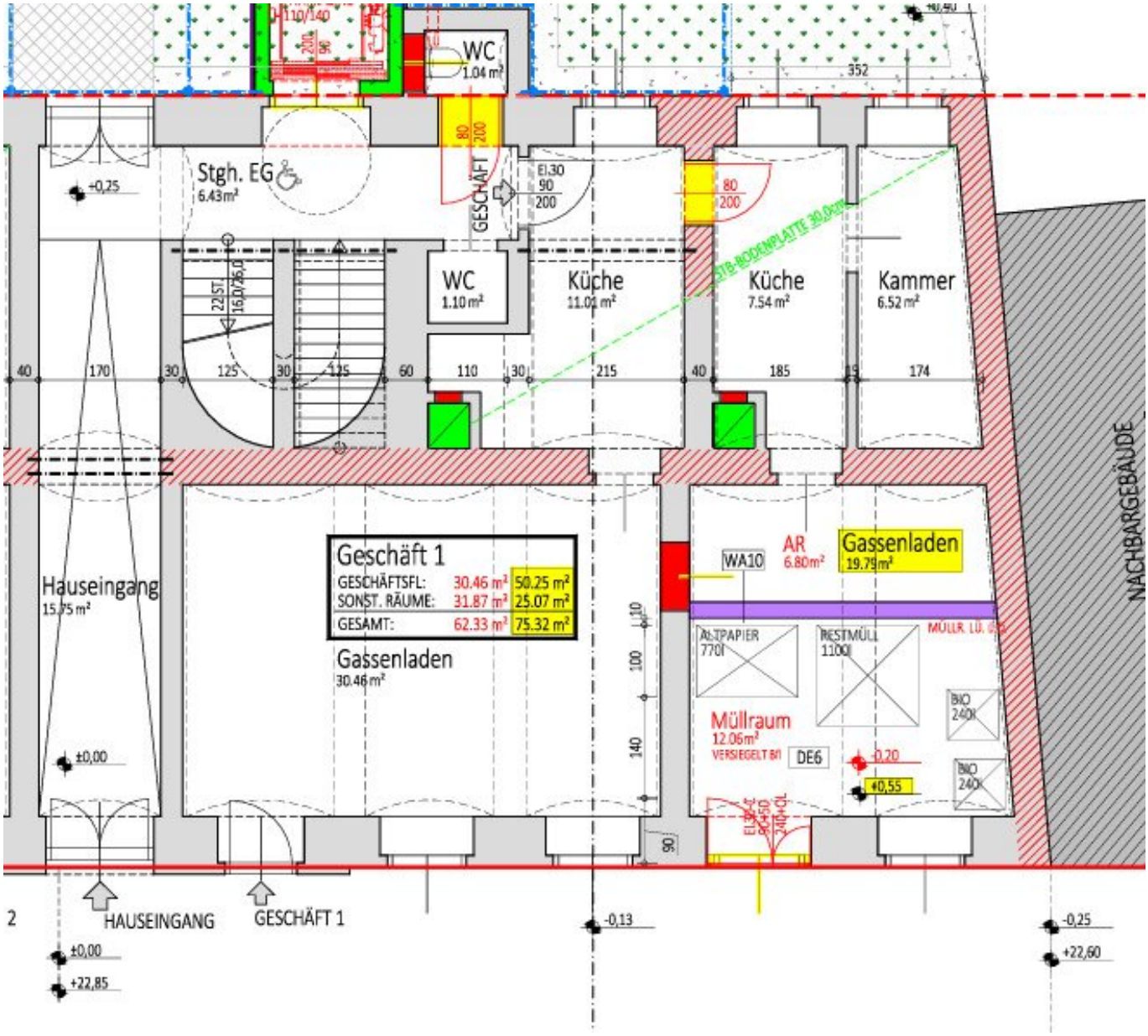
T +4367761361090
H +4367761361090

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








WC
1.04 m²
Stgh. EG
6.43m²
+0,25
GESCHÄFT
WC
1.10 m²
Küche
11.01 m²
Küche
7.54 m²
Kammer
6.52 m²
STB-BODENPLATTE 30,0cm
NACHBARGEBÄUDE
Hauseingang
15.75 m²
±0,00
Geschäft 1
GESCHÄFTSFL: 30.46 m² 50.25 m²
SONST. RÄUME: 31.87 m² 25.07 m²
GESAMT: 62.33 m² 75.32 m²
Gassenladen
30.46 m²
WA10
AR
6.80m²
Gassenladen
19.79m²
ALTPAPIER
770l
RESTMÜLL
1100l
Müllraum
12.06m²
VERSIEGELT B1
DE6
BIO
240l
BIO
240l
+0,55
HAUSEINGANG
GESCHÄFT 1
±0,00
+22,85
-0,13
-0,25
+22,60

Objektbeschreibung

4-Zimmer-Geschäftslokal mit vielseitigem Nutzungspotenzial in Toplage

Ziegelofengasse – 1050 Wien | Nähe Naschmarkt & U-Bahn

Dieses gut geschnittene **4-Zimmer-Geschäftslokal im Erdgeschoss** bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einer vielseitig nutzbaren Immobilie in einer der begehrten innerstädtischen Lagen Wiens sind.

Die Einheit ist derzeit als **Geschäftslokal** gewidmet und wurde bereits **vollständig entkernt**. Dadurch präsentiert sich das Objekt als ideale Basis für eine individuelle Neugestaltung – sämtliche Möglichkeiten für eine moderne Raumaufteilung und ein maßgeschneidertes Nutzungskonzept sind noch offen. Die Allgemeinflächen des Hauses werden derzeit saniert.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Neben der klassischen Nutzung als Geschäftslokal bietet die Immobilie **interessantes Potenzial für eine zukünftige Umnutzung**, vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

Insbesondere besteht die Möglichkeit, die Einheit **in Richtung Beherbergungsstätte** zu entwickeln bzw. eine **Umwidmung zur Wohnung** zu prüfen.

Die bestehende Situation bietet damit eine interessante Kombination aus **Gestaltungsfreiheit, zentraler Lage und verschiedenen Nutzungsperspektiven**.

Raum für Ihre Ideen

Durch den entkernten Zustand kann die zukünftige Gestaltung von Grund auf geplant werden. Ob modernes Büro, Praxis, Atelier, hochwertiges Studio, Geschäftskonzept oder eine wohnähnliche Nutzung – die vorhandene Substanz lässt viel Raum für individuelle Vorstellungen.

Die **4-Zimmer-Struktur** bietet dabei eine attraktive Ausgangsbasis für eine klare und flexible Raumaufteilung.

Toplage im 5. Bezirk

Die **Ziegelofengasse** liegt in einem schönem urbanen Umfeld. Besonders hervorzuheben ist

die Nähe zum **Naschmarkt**, der mit seinem vielfältigen gastronomischen Angebot, den Marktständen und der lebendigen Atmosphäre zu den bekanntesten Adressen Wiens zählt.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- **U4** in kurzer Entfernung (Kettenbrückengasse)
- **U1** ebenfalls gut erreichbar (Taubstummengasse)
- zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen
- kurze Wege Richtung Innenstadt
- zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und Nahversorger in unmittelbarer Umgebung

Die Kombination aus zentraler Lage, ausgezeichneter Infrastruktur und urbanem Umfeld macht diesen Standort sowohl für **Eigennutzer als auch für gewerbliche Konzepte und Investoren** interessant.

Highlights auf einen Blick

- ca. **4 Zimmer**
- **Erdgeschoss**
- derzeit **Geschäftslokal**
- **vollständig entkernt**
- dadurch maximale Gestaltungsfreiheit
- **Umnutzung zur Wohnung grundsätzlich prüfbar**

- **Nutzung als Beherbergungsstätte grundsätzlich prüfbar**
- attraktive innerstädtische Lage
- **Nähe Naschmarkt**
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- **U4 und U1** gut erreichbar
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- interessante Gelegenheit für individuelle Projektentwicklung

Eine Immobilie für alle, die nicht einfach eine fertige Lösung suchen, sondern die Möglichkeit schätzen, Räume von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen zu entwickeln.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap