Vermietete Bestandseinheit mit Büronutzung | 1070 Wien



Objektnummer: 7398/202604201

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1912
Nutzfläche:	38,46 m²
Bürofläche:	38,46 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	D 140,59 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	107.000,00 €

Infos zu Preis:

Mieterkosten im Text; vollständige Eigentümerkosten noch nicht belegt.

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 f gstermin zur Verfügung.



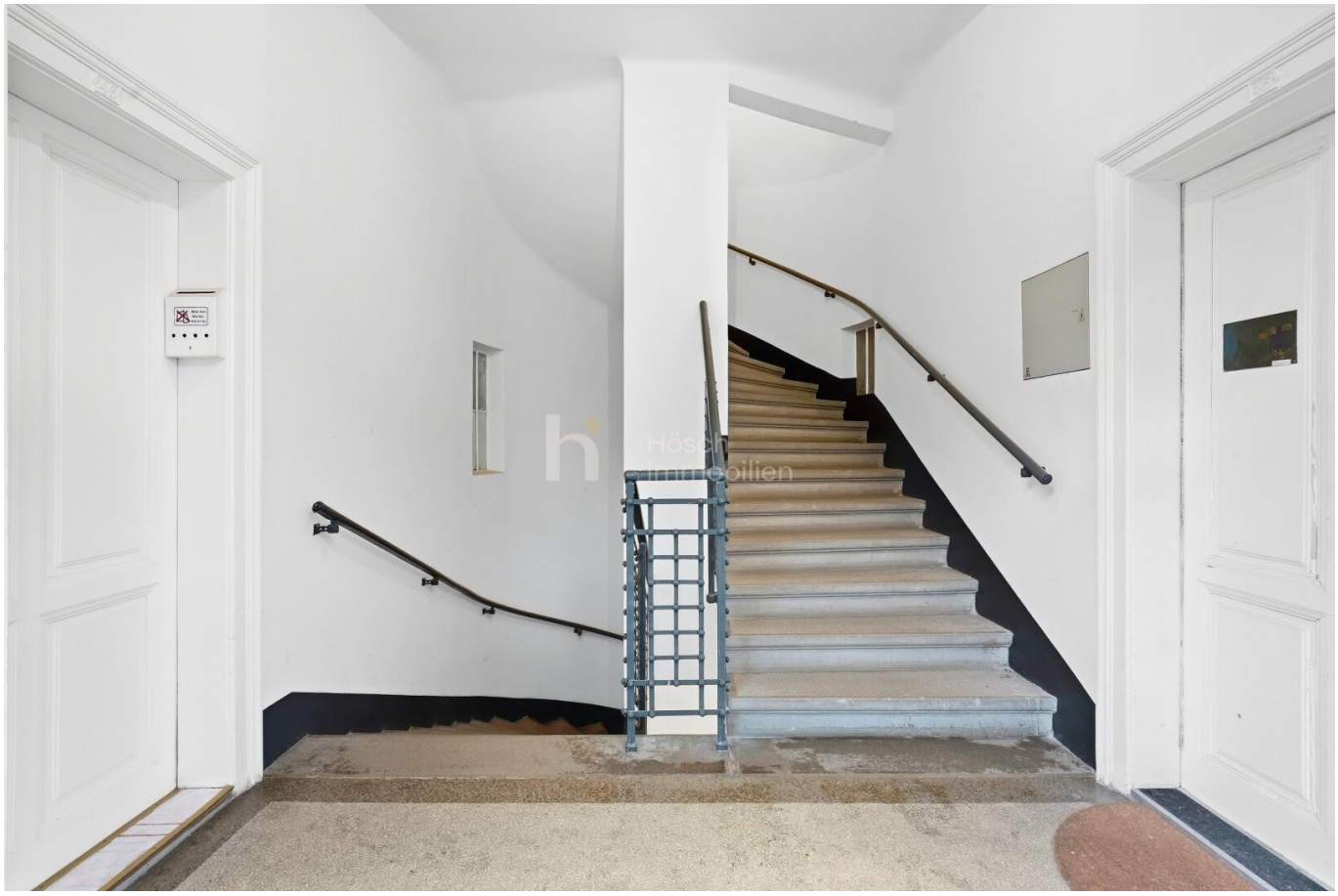


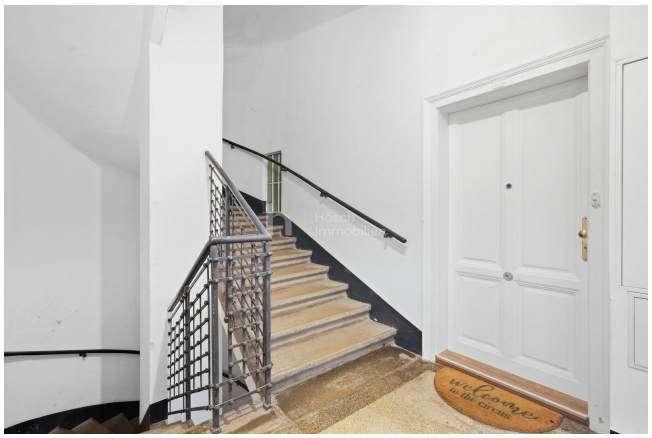


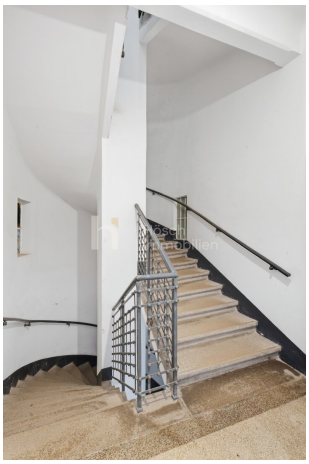










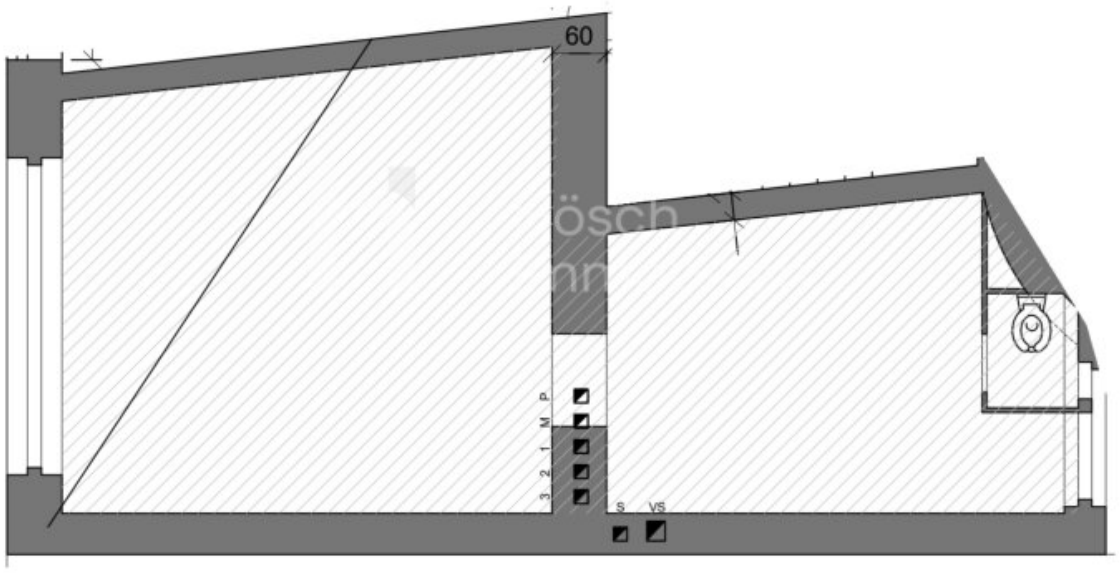






Einheit A | Historischer Bestandsplan 2021

Ausschnitt aus Originalplan vom 28.04.2021. Kein aktueller Vermessungsstand.
Historische Raumaufteilung und Planwerte; heutiger Zustand kann abweichen.
Kein Nachweis aktueller Verkaufsflächen. Darstellung ohne Maßstabsbindung.



Objektbeschreibung

Die helle, fein gegliederte Fassade gibt diesem Wiener Altbau im 7. Bezirk einen unverwechselbaren Auftritt. Hinter dem Straßentrakt erschließt ein Innenhof die weiteren Gebäudeteile. Unterschiedliche Größen und Grundrisse eröffnen die Möglichkeit, gezielt eine einzelne Bestandseinheit in diesem Haus zu erwerben.

LAGE

Neubau verbindet gewachsene Wohnhäuser mit einem lebendigen Stadtleben. Nahversorgung, Gastronomie und kulturelle Angebote prägen den Bezirk; öffentliche Verkehrsanbindungen ergänzen die gute Erreichbarkeit. Diese Mischung aus Altbaucharakter und urbanem Umfeld macht die Lage für unterschiedliche Nutzungskonzepte interessant.

DAS ANGEBOT

Zum Einzelverkauf stehen acht vermietete Bestandseinheiten und vier Freistellplätze. Das Spektrum reicht von kompakten Wohnungen bis zu größeren Einheiten; zwei Flächen werden derzeit als Büro beziehungsweise Geschäftslokal genutzt. Die konkreten Angaben zu Nutzung, Fläche, Mietverhältnis, laufenden Kosten und Kaufpreis finden Sie im jeweiligen Einzelangebot.

DIE GEGENSTÄNDLICHE EINHEIT

Diese Altbau-Bestandseinheit im 7. Bezirk ist derzeit als **Büro** vermietet. Die aktuelle Hausvorschreibung führt eine Fläche von **38,46 m²**. Im vorliegenden Nutzwertgutachten ist dieselbe Einheit hingegen als **Wohnung mit 41,60 m²** bezeichnet. Die abweichende Nutzung und Flächendefinition sind vor einem Erwerb verbindlich zu klären.

RÄUMLICHKEITEN UND BESTAND

Als Räume sind Küche, Zimmer und WC erfasst. Die Einheit wird mit einem **unbefristeten Geschäftsmietverhältnis** für Büro- und Werkstattnutzung angeboten; eine bestandsfreie Übergabe wird nicht zugesagt. Die Aufnahmen zeigen die Liegenschaft und den Innenhof, nicht die Innenräume dieser Einheit.

MIETE UND KOSTEN

Der monatlich vorgeschriebene **Netto-Hauptmietzins beträgt 169,78 €** (Stand Oktober 2026), rechnerisch **2.037,36 € pro Jahr**. Die monatlichen Betriebskosten einschließlich Liftanteil betragen **71,53 € netto** beziehungsweise 85,84 € inklusive 20 % Umsatzsteuer. Spesen und Umsatzsteuer sind in der nachstehend genannten vollständigen Mietervorschreibung berücksichtigt.

Die vollständige monatliche Mietervorschreibung beträgt laut Vorschreibungsliste vom Oktober 2026 **289,57 € brutto**. Sie setzt sich aus 169,78 € Netto-Hauptmietzins, 54,61 € Betriebskosten netto, 16,92 € Liftkosten netto und 0,00 € Spesen netto zuzüglich der jeweils vorgeschriebenen Umsatzsteuer zusammen. Diese Mietervorschreibung ist von einer Eigentümervorschreibung zu unterscheiden.

KAUFPREIS UND KONTAKT

Der Kaufpreis beträgt **107.000,00 €**.

Das Erfolgshonorar beträgt **3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer**.

Für Rückfragen steht Ihnen **Ari Abramov, B.A.**, unter +43 676 844 403 202 oder a.abramov@hoesch-immobilien.at persönlich zur Verfügung.

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.