Apostelhof | Raum für Ideen: großzügiges Atelier im Hofensemble



Atelierfassade im Innenhof

Objektnummer: 7398/2026023103

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1899
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	136,65 m²
Bürofläche:	136,65 m²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,05 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	597.290,00 €
Kaufpreis / m²:	4.370,95 €
Betriebskosten:	243,46 €
Heizkosten:	116,49 €
USt.:	76,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien





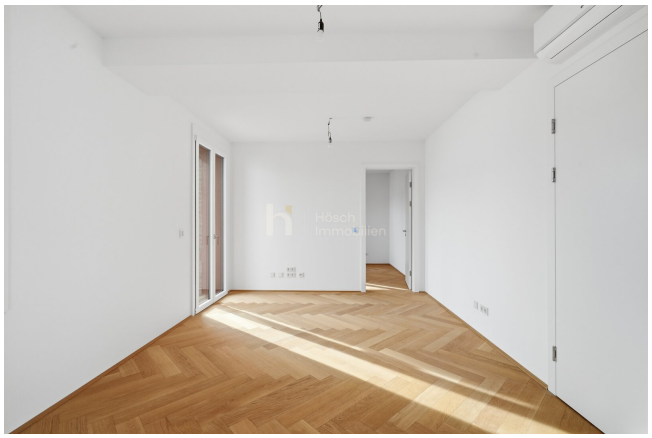


































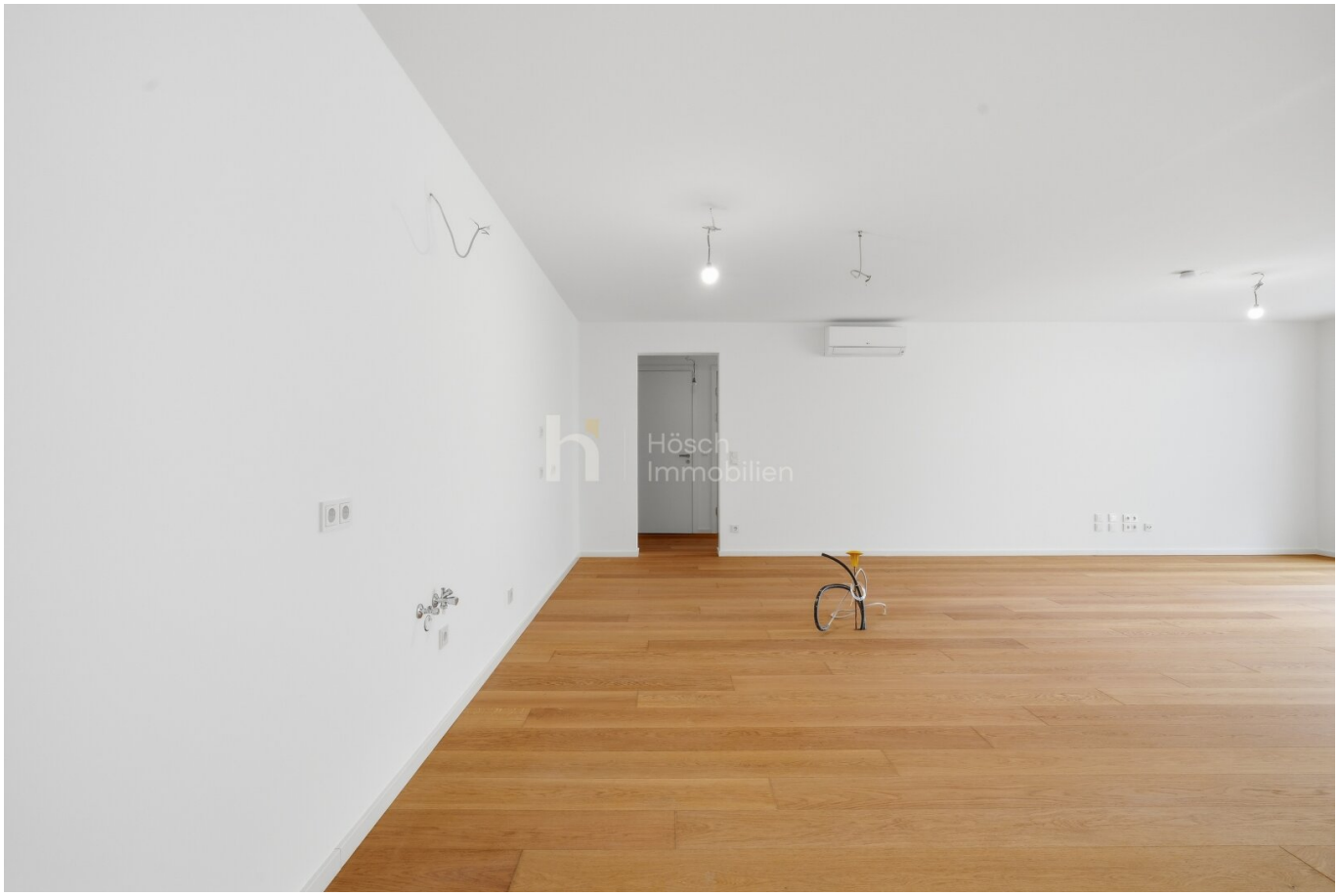








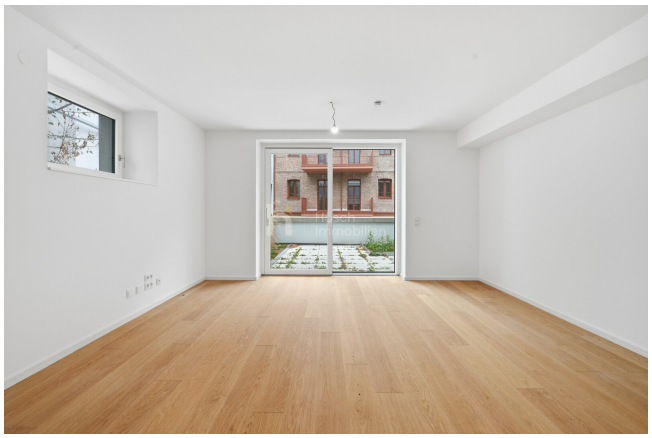
















































Apostelhof
Verkaufspläne

Apostelgasse 25-27, 1030 Wien

Ein Projekt der
Nadland Development Group
GPH REAL ESTATE

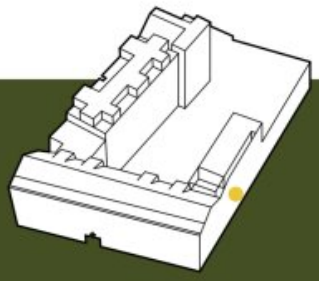


Stiege I
Erdgeschoss **Top 3**

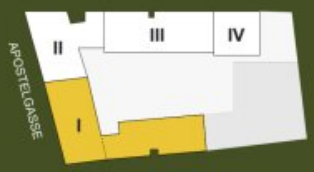
Gewerbefläche

Atelier	120,1
Vorraum	4,9
WC	3,1
Abstellr.	8,6
Gewerbefl. ges.	**136,7 m²**

© SCHENKER SALVI WEBER ARCHITEKTEN
Unverbindliche Plankopie | Änderungen vorbehalten | Angaben ohne Gewähr.
Die eingetragenen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und im Kaufpreis nicht enthalten, die Nutzflächenangaben erfolgen vorbehaltlich des endgültigen Nutzwertgutachtens.
Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!











APOSTELHOF ENTWICKLUNG GMBH
Taborstraße 41/18, 1020 Wien
T +43 1 36 17 755
office@gph-realestate.at
www.gph-realestate.at

Objektbeschreibung

APOSTELHOF – WIENER CHARAKTER UND MODERNER WOHNKOMFORT

Im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks verbindet der Apostelhof **Gründerzeit, Backsteinarchitektur und zeitgemäßen Neubau** zu einem vielseitigen Wohnensemble. Der historische Bestand, das eigenständige Hofhaus und der moderne Hoftrakt bilden unterschiedliche Wohnwelten innerhalb einer gemeinsamen Anlage. Das Zusammenspiel aus charaktervollen Fassaden, offenen Raumkonzepten und privaten Freiflächen verleiht dem Projekt seinen besonderen Reiz.

Vom kompakten Apartment über die großzügige Galeriewohnung bis zur Maisonette mit Dachterrassen reicht das Wohnungsangebot. Im Hofhaus wird auf zwei Ebenen gewohnt; im ehemaligen Fabrikgebäude treffen historische Elemente auf offene Grundrisse. Der Neubau ergänzt das Ensemble um klare Raumfolgen und eine Gartenwohnung. **Balkone, Terrassen und Gartenflächen** erweitern das Wohnen nach außen – Art und Größe werden bei jeder Einheit gesondert angegeben.

DAS ENSEMBLE AUF EINEN BLICK

- Historischer Altbestand, Backsteinhof, Hofhaus und Neubau
- Unterschiedliche Grundrisse vom Apartment bis zur Dachgeschoss-Maisonette
- Galeriewohnungen mit eigenständigem architektonischem Charakter
- Einheitenspezifische Balkone, Terrassen und Gartenflächen
- Zusätzliche Atelier- und Gewerbeflächen
- Freie Wohnungen sowie ausgewählte vermietete Bestandsobjekte

AUSSTATTUNG UND WOHNGEFÜHL

Die neu gestalteten Wohnungen verbinden helle Wohnbereiche mit sorgfältig abgestimmten Materialien. Parkett, zeitgemäße Sanitärräume und die Wärmeversorgung über Fernwärme

prägen das Ausstattungskonzept der freien Wohnungen. Die Gebäudetrakte und Grundrisse unterscheiden sich jedoch bewusst: Das konkrete Raumangebot, die Ausstattung und die Freiflächen entnehmen Sie der Beschreibung der jeweiligen Einheit.

Die vermieteten Bestandsobjekte werden mit ihren bestehenden Mietverhältnissen angeboten. Ihre Nutzung, ihr Zustand und ihre Vertragsbedingungen unterscheiden sich von den freien Wohnungen. Für jede Immobilie ist daher die **nachfolgende individuelle Beschreibung** maßgeblich.

Fotohinweis: Die Bildstrecke enthält auch Referenzaufnahmen anderer Einheiten des Projekts.

DAS GEGENSTÄNDLICHE ATELIER

Ein großer, offen gegliederter Atelierraum gibt dieser Gewerbeeinheit ihren Charakter. Unterschiedliche Arbeitsbereiche, Besprechungen und die Präsentation kreativer Arbeiten lassen sich innerhalb des weitläufigen Raumangebots organisieren. Der direkte Zugang im Erdgeschoss und die räumliche Trennung der Nebenräume unterstützen eine eigenständige Nutzung.

Die Einheit bietet **136,65 m² Nutzfläche** im Erdgeschoss.

RÄUMLICHKEITEN

- Großzügige Atelierfläche
- Vorraum
- WC
- Abstellraum

AUSSTATTUNG

Der offene Ateliergrundriss und die großen Fensterflächen bestimmen den Charakter der Räume. Ein eigener Sanitärbereich und ein Abstellraum ergänzen die Gewerbefläche. Die Nutzung als Atelier bildet die Grundlage des Angebots; eine Wohnnutzung wird nicht zugesichert.

Kaufpreis: 597.290,00 EUR

Eingezeichnete Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag und nicht im Kaufpreis enthalten.

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Thomas Wagner** gerne zur Verfügung: **+43 676 9486865**, t.wagner@hoesch-immobilien.at.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Abgebildetes Mobiliar und Inventar sind nicht Bestandteil des Kaufpreises.

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.