Apostelhof | Vermietete Theaterfläche im Wiener Hofensemble



Apostelhof – Hofansicht

Objektnummer: 7398/2026023101

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1899
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	288,96 m²
Verkaufsfläche:	288,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,05 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	457.425,00 €
Kaufpreis / m²:	1.583,00 €
Betriebskosten:	523,71 €
Heizkosten:	250,58 €
USt.:	165,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien





































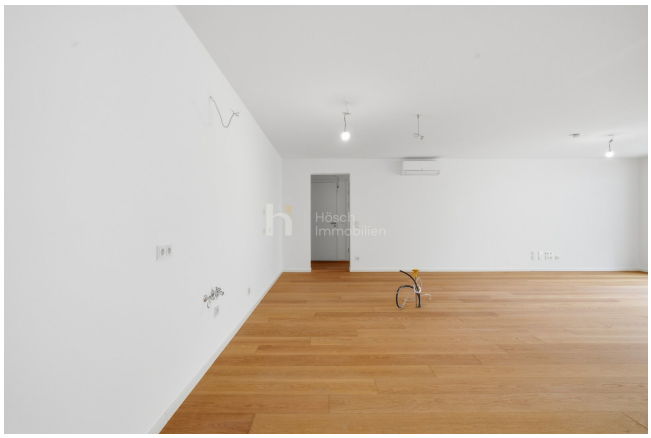

Hösch
Immobilien




































Häseh
Immobilien





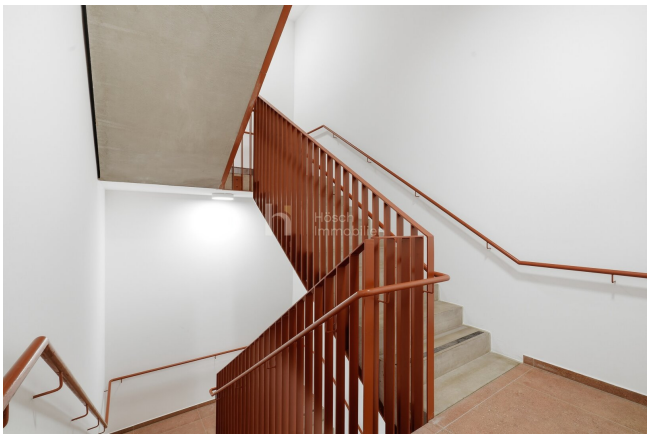

Hösch
Immobilien


Hösch
Immobilien

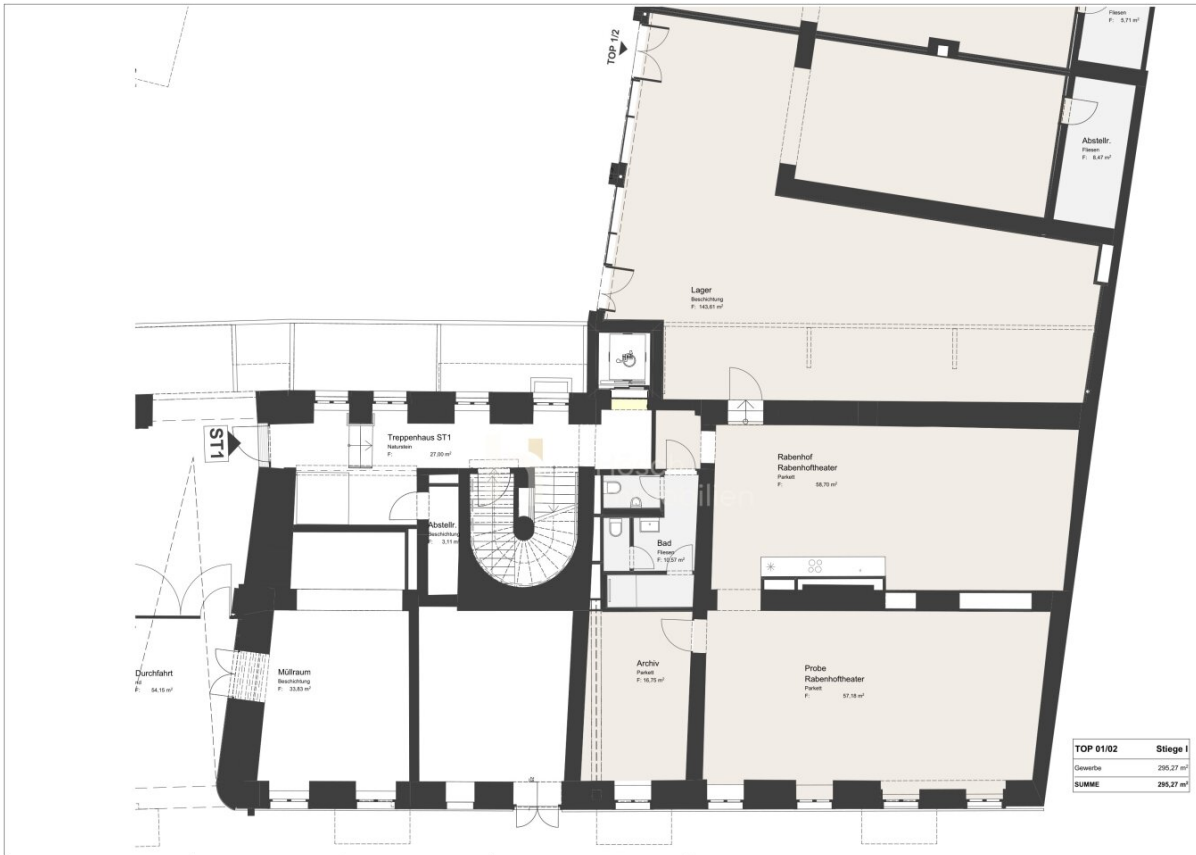

Hösch
Immobilien











Schenker Salvi Weber
Schenker Salvi Weber Architekten ZT GmbH
Schottenfeldgasse 72/2/5, 1070 Wien
+43 699 10504050
info@schenkersalviweber.com
www.schenkersalviweber.com

BAUHERR
Apostelhof Entwicklung GmbH
Taborstraße 41/18 1020 Wien
+43 1 36 17 755
office@gph-realestate.at
www.gph-realestate.at

BAUVORHABEN
Wohnhaus Apostelhof Wien
Apostelgasse 25
1030 Wien
Gst. Nr.: 1902
EZ 16

VERKAUFSPLÄNE

PROJEKTCODE	MASZSTAB	PLANGRÖSSE	PLANSATZ	DATUM
1915	1:100	A3	Grundrisse	20.04.2021

PLANINHALT: **ST1 Erdgeschoss**

GEZ. | GEPR.

BIMcloud: SSW-BIM/BV-23 - BIMcloud Basis für ARCHICAD 23/1915_AHW_Wohnhaus Apostelhof Wien/1915_AHW_Wohnhaus Apostelhof Wien

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.

DIE GEGENSTÄNDLICHE THEATERFLÄCHE

Eine Gewerbeimmobilie mit kulturellem Profil: Die gegenständliche Einheit wird als **Theaterfläche mit bestehendem Mietverhältnis** angeboten. Sie verbindet eine große Nutzfläche im Erdgeschoss mit der Einbindung in ein vielseitiges Wiener Hofensemble. Für den Erwerb stehen die gewerbliche Nutzung und die besonderen Vereinbarungen des laufenden Mietverhältnisses im Mittelpunkt.

Die Einheit bietet **288,96 m² Nutzfläche** im Erdgeschoss.

RÄUMLICHKEITEN

Die Nutzfläche dient der Theater- und Gewerbenutzung. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist nicht Bestandteil dieses Angebots.

AUSSTATTUNG

Die Einheit wird als vermieteter Bestand erworben. Der bestehende Mietgegenstand und die vereinbarte Nutzung bleiben für den Erwerb maßgeblich. Eine Besichtigung ermöglicht Ihnen einen persönlichen Eindruck der Räume und des Zustands.

BESTEHENDES MIETVERHÄLTNIS

Die Einheit ist unbefristet vermietet. Im Juni 2026 beträgt der reduzierte Netto-Hauptmietzins **191,47 EUR monatlich**. Die Vorschreibung setzt sich aus 1.063,72 EUR Hauptmietzins und einer Reduktion von 872,25 EUR zusammen. **Bis zur vollständigen mangelfreien Fertigstellung gilt eine Reduktion des Hauptmietzinses um 82 %. Ab diesem Zeitpunkt sind weitere 27 Monate hauptmietzinsfrei; der volle Hauptmietzins fällt erst ab dem 28. Monat an.** Die Vereinbarung sieht außerdem eine Verlängerung der Freistellung als Ersatz für vereinbarte Ersatzprobenräume und damit verbundene Beeinträchtigungen vor. Betriebskosten bleiben gesondert zu behandeln. Aus der Vorschreibung lässt sich daher kein dauerhaft gleichbleibender Jahresertrag ableiten.

Kaufpreis: 457.425,00 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.