

Modernes Loft-Büro 89m², 3 Zimmer, Top Lage 1030 Wien



Objektnummer: 2533/7011

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße 107
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,16 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	176.000,00 €
Betriebskosten:	282,93 €
USt.:	56,59 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis: 176 000,-

Ihr Ansprechpartner

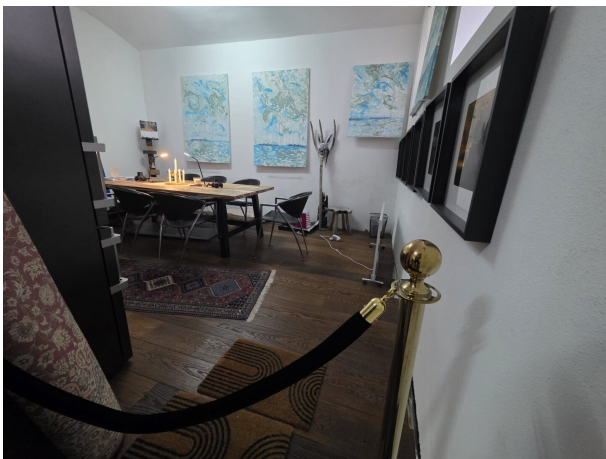


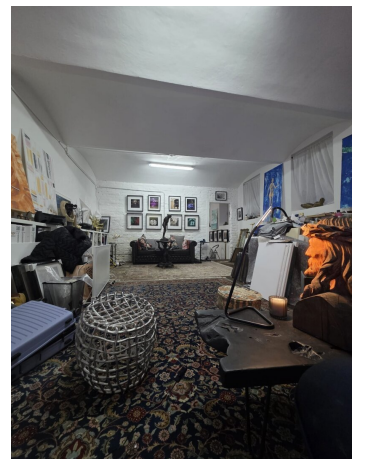
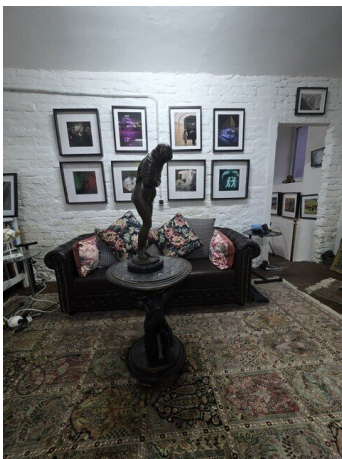
Mag. Thilo Börner

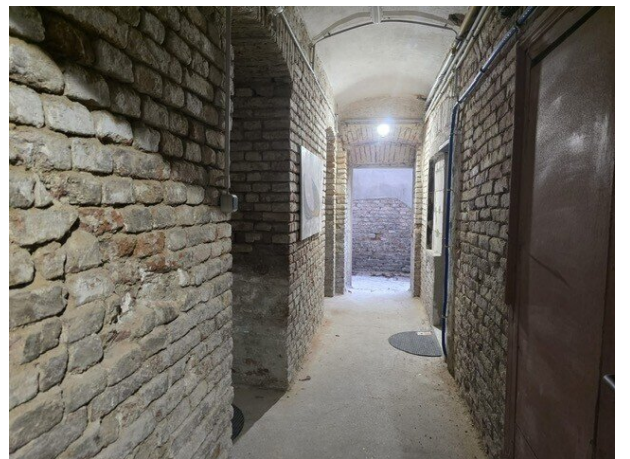
Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien

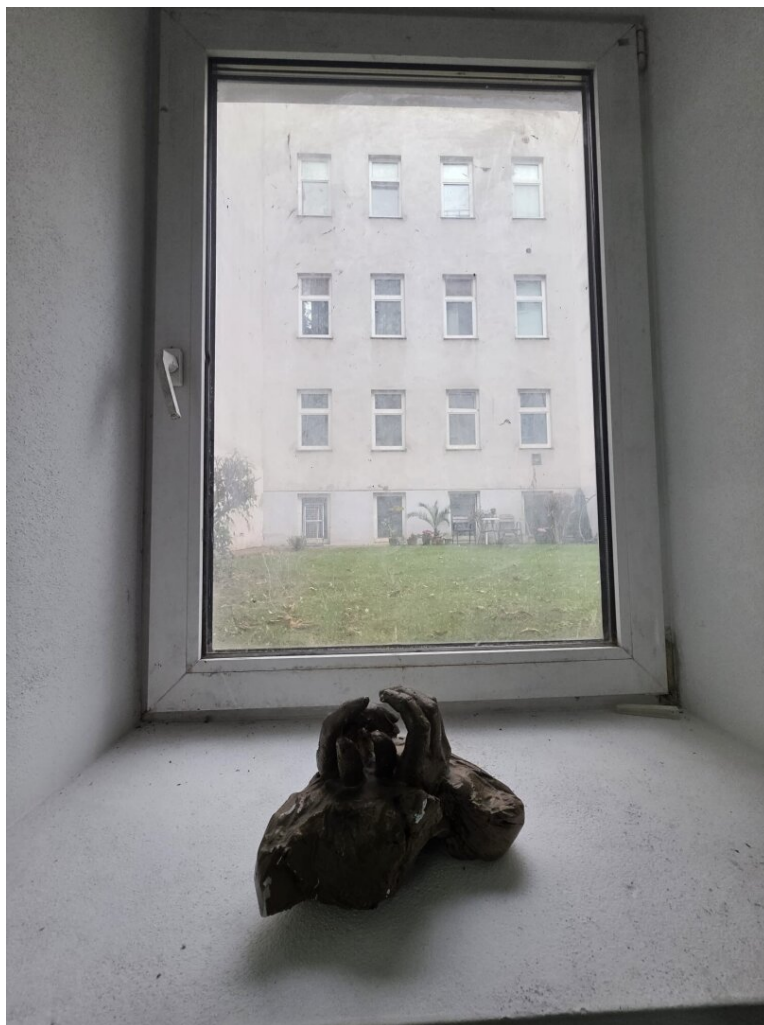
H +43 664 33 00 156

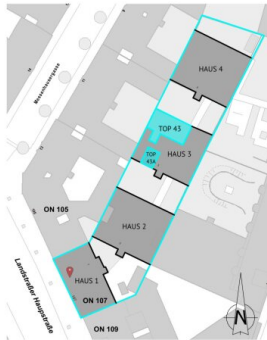




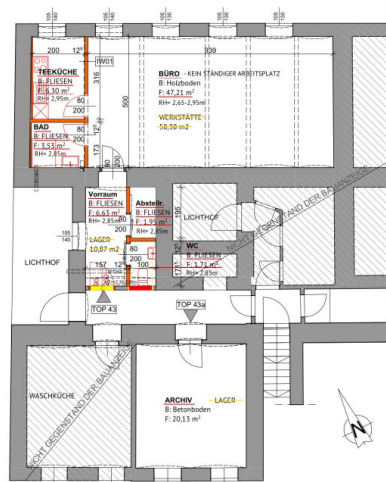








ÜBERSICHT OHNE MASSSTAB



KELLER - HAUS 3 - TOP 43 und 43A

BAUANZEIGE

FÜR BAULICHE ÄNDERUNGEN (UND UMWIDMUNG IN EIN BÜRO)
IN 1030 WIEN, LANDSTRASSER HAUPTSTRASSE 107, TOP 43 und 43a
KG 01006 Landstraße, EZ 940 GSt.Nr. 641

Behörde

Luftbild Übersicht



Bauwerber

EV. UNTER BERUFUNG AUF ZT-VOLLMACHT



Goldschwend GmbH
Wickenburggasse 13/2
1080 Wien
FN 465093k

Planverfasser

maechlin ZT GMBH
Wickenburggasse 20/1
1020 Wien
T +43 1 89060200
www.mzbauch.at



Bauführer

Projektdaten

LAN107_BA-2 2022

Plannummer

Datum 14.04.2022

geändert am 12.05.2022

Planinhalt

Grundriß M 1:100

Massstab

1 : 100

Bearbeiter

MaSP

Format

A3

Code

LAN107_2022 05 12, TOP 17 BA

Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist geistiges Eigentum des Architekten und damit gesetzlich geschützt. Jede Benützung, Vervielfältigung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einer anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der schriftlichen Zustimmung des Architekten. Durch die Übernahme dieses Planes akzeptiert die ausführende Firma die darauf dargestellten Anordnungen. Geschriebene Planmaße auf dieser Zeichnung haben Vorrang gegenüber gezeichneten Dimensionen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich vor Arbeitsbeginn alle Maße und Bedingungen im Zusammenhang mit seiner Arbeit auf der Baustelle verantwortlich zu überprüfen und mit Naturmaßen abzugleichen. Abweichungen gegenüber dargestellten oder schriftlich vereinbarten Anordnungen müssen dem Architekten bzw. der Bauleitung unverzüglich schriftlich mitgeteilt werden. Vor Arbeitsbeginn sind dem Architekten gültige Werkzeichnungen zur Genehmigung vorzulegen.

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu Ihrer Werkstatt mit Büro oder Atelier im Herzen des dritten Bezirks von Wien!

Investment mit 6% Rendite oder Eigennutzung möglich.

Diese attraktive Immobilie im Suterain bietet auf großzügigen 89 m² eine perfekte Kombination aus Funktionalität und modernem Loft-Charakter. Mit insgesamt drei gut geschnittenen Zimmern eignet sich die Fläche ideal als Werkstatt mit Büro oder ein kreatives Atelier. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, die sich optimal an Ihre individuellen Bedürfnisse anpasst.

Die Lage in 1030 Wien besticht durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – Ihre Kunden und Mitarbeiter erreichen Sie problemlos und ohne Umwege. Zudem profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Ärzten, Apotheken und Krankenhäusern, die nicht nur für medizinische Versorgung sorgen, sondern auch für eine lebendige und gut vernetzte Nachbarschaft.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bieten zudem ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und sorgen für kurze Wege während der Pausen oder nach der Arbeit.

Neben der Eigennutzung gibt es einen potentiellen Mieter, der 880,- Netto Miete zahlen würde und bei dem Kaufpreis von 176.000,- eine gute Rendite von 6% liefern würde, was im Vergleich zur Inflation von ca. 3,5% sehr gut ist.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie nach der GEWINN Messe einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie in der Landeshauptstadt Wien bietet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m

Apotheke <250m

Klinik <350m

Krankenhaus <325m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <250m

Universität <900m

Höhere Schule <300m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <175m

Sonstige

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <350m

Polizei <200m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <225m

Straßenbahn <600m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <1.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap