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



Objektnummer: 2533/7011

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

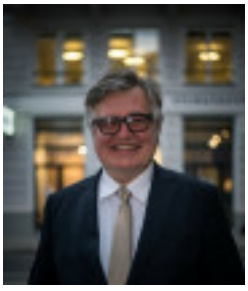
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße 107
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,16 kWh / m² * 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

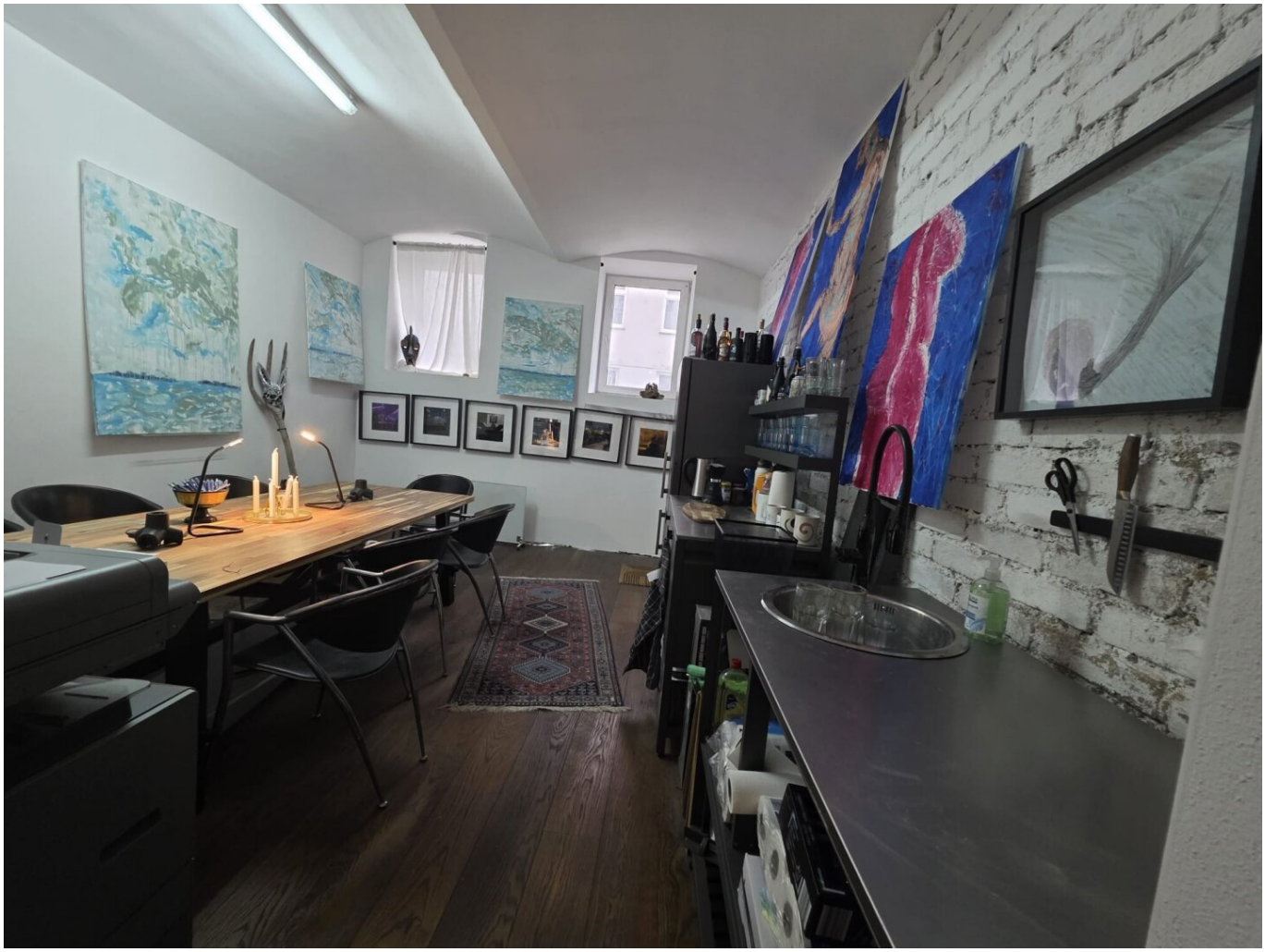
Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien

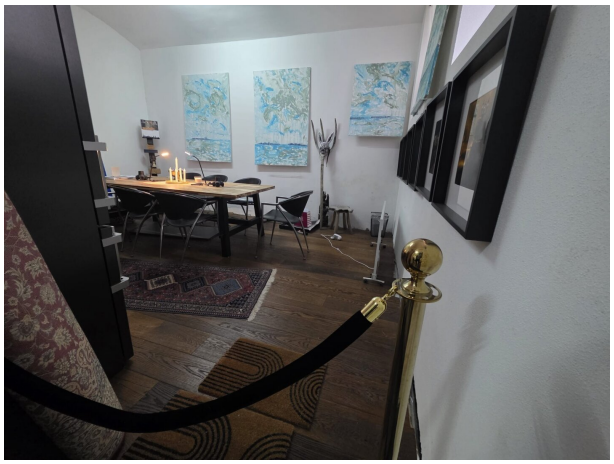
H +43 664 33 00 156





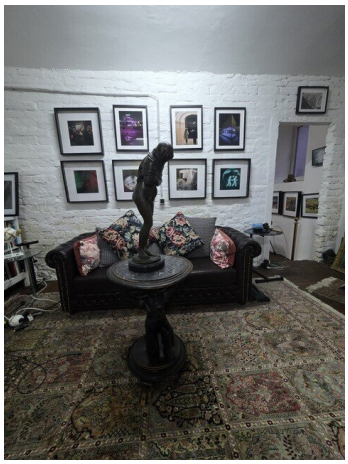








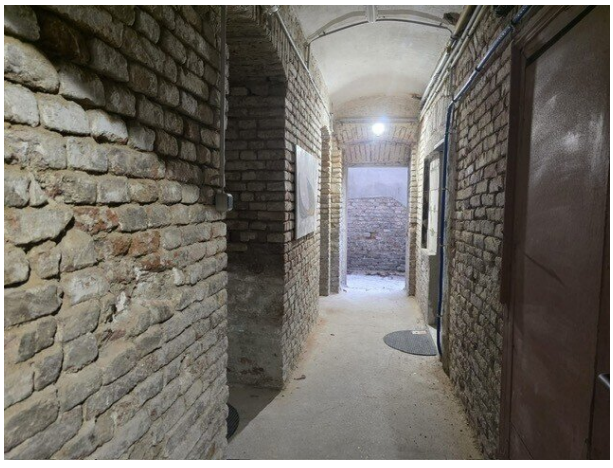
















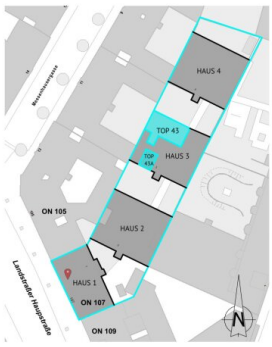
WANDAUFBAU:

IW01 - INNENWAND 12,50 cm:

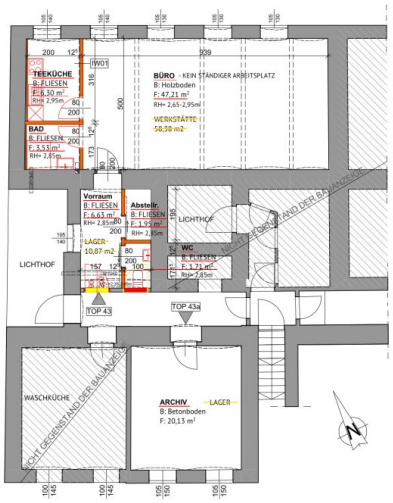
2x Gipskartonplatte 1,25 cm	2,50 cm
C-Profil (75mm)+Mineralwolle	7,50 cm
2x Gipskartonplatte 1,25cm	2,50 cm

LEGENDE

- Bestand
- Abbruch
- Neu
- Neu
- Gipskarton



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 — I.V. UNTER BERUFUNG AUF ZT-VOLLMACHT

Goldschwend GmbH
Wickenburggasse 13/2
1080 Wien
FN 465093k

Planverfasser

maschin ZT GMBH
Rotensterngasse 26/1
1020 Wien
T +43 1 8906093
www.maschin.at

Bauführer

Projektdaten

LAN107_BA-2 2022

Plannummer

Datum	14.04.2022
	geändert am 12. 05. 2022
Massstab	1 : 100
Bearbeiter	MaSP
Format	A3
Code	LAN107_2022 05 12_TOP 17 BA

Planinhalt

Grundriß M 1:100

Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist geistiges Eigentum des Architekten und damit gesetzlich geschützt. Jede Benützung, Veröffentlichung, 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