

Gewerbefläche mit großem Garten | Raum für ein neues Konzept



Objektnummer: 7398/202604701

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	183,95 m²
WC:	3
Garten:	180,36 m²
Kaufpreis:	499.000,00 €
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 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

DAS PROJEKT

Altbau, Dachgeschoss und Freiraum: Dieses Bestandsprojekt in **1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus** vereint unterschiedliche Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten in einem Wiener Haus aus der Zeit um **1900**. Eine großzügige Erdgeschosswohnung, vier Wohnungen im ausgebauten Dachgeschoss und ein Geschäftslokal mit zugeordnetem Garten bilden ein Angebot für Käufer mit unterschiedlichen Vorstellungen von Raum und Nutzung.

Die **fünf Wohnungen mit rund 70,73 m² bis 98,19 m² Nutzfläche** bieten jeweils eine eigene Raumaufteilung. Im Erdgeschoss prägen zwei große Zimmer, ein Kabinett und eine separate Küche den klassischen Altbaugrundriss. Im Dachgeschoss stehen großzügige Wohnräume, Kochnischen und unterschiedliche Außenflächen im Vordergrund. Das Haus verfügt über einen **Personenaufzug**.

Ein **Balkon mit rund 8,49 m²** sowie zugeordnete **Dachterrassen mit rund 39,93 m² und 44,09 m²** ergänzen ausgewählte Wohnungen. Die Gewerbeeinheit im Souterrain bietet **rund 183,95 m² Nutzfläche**, einen **zugeordneten Garten mit rund 180,36 m²** und einen separaten Vorplatz mit rund 9,03 m². Die Außenflächen werden jeweils getrennt von der Nutzfläche der Innenräume ausgewiesen.

Die angebotenen Einheiten stehen leer. Die Erdgeschosswohnung und das Geschäftslokal werden **unsaniert**, die Dachgeschosswohnungen **teilsaniert** verkauft. Damit können die noch erforderlichen Arbeiten auf das eigene Wohn- oder Nutzungskonzept abgestimmt werden. Zustand, Ausstattung und zugeordnete Freiflächen werden für jede Einheit gesondert beschrieben.

DAS PROJEKT AUF EINEN BLICK

- Wiener Haus aus der Zeit um 1900 mit Personenaufzug
- Eine Altbauwohnung im Erdgeschoss und vier Dachgeschosswohnungen
- Balkon oder zugeordnete Dachterrasse bei ausgewählten Wohnungen
- Gewerbefläche im Souterrain mit großem zugeordnetem Garten
- Leer stehende Einheiten mit individuellem Renovierungsbedarf

LAGE UND WOHNUMFELD

Der **südliche Teil von Rudofsheim-Fünfhaus** verbindet gewachsene Wiener Wohnviertel mit grünen Stadträumen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und die unterschiedlichen Angebote des Bezirks ergänzen den Alltag. Das Umfeld bietet eine städtische Grundlage für Wohnen und Gewerbe; die Möglichkeit eines eigenen Balkons, einer Dachterrasse oder eines zugeordneten Gartens hängt von der jeweiligen Einheit ab.

DIE GEGENSTÄNDLICHE GESCHÄFTSEINHEIT

Die gegenständliche Geschäftseinheit in **1150 Wien, Rudofsheim-Fünfhaus** bietet **183,95 m² Nutzfläche** und befindet sich im **Souterrain**. Sie ist **leer und unsaniert**. Der vorhandene Grundriss bietet die Grundlage für eine Renovierung nach den eigenen Vorstellungen.

Der 59,89 m² große Übungsraum ist das Herzstück dieser vielseitigen Gewerbefläche. Empfang, zwei Umkleideräume, mehrere Abstellräume und drei WCs ergänzen das Raumangebot. Der zugeordnete Garten mit 180,36 m² eröffnet zusätzliche Möglichkeiten im Freien. Die Einheit wird leer und unsaniert verkauft; die Eignung für ein konkretes Betriebskonzept ist gesondert zu prüfen.

RÄUMLICHKEITEN

- Empfang mit 20,71 m² und Gang mit 18,07 m²
- Übungsraum mit 59,89 m²
- Zwei Umkleideräume mit 13,15 m² und 17,50 m²
- Drei Abstellräume mit 9,51 m², 23,97 m² und 13,16 m²
- Zwei Vorräume mit 1,78 m² und 2,38 m²
- Drei WCs mit 1,54 m², 1,23 m² und 1,06 m²
- Vorplatz mit 9,03 m² zusätzlich zur Innenfläche

- Zugeordneter Garten mit 180,36 m²

AUSSTATTUNG

Die Einheit wird **unsaniert** verkauft. Die Renovierung und die Erneuerung der Ausstattung können auf die künftige Nutzung abgestimmt werden. Der große Garten ergänzt die Gewerbefläche als zugeordnetes Zubehör. Die konkrete Erschließung und die Eignung für das gewünschte Betriebskonzept sind bei der Besichtigung zu prüfen.

Im unteren Gebäudebereich bestehen Feuchtigkeiterscheinungen an den Außenwänden. Diese sind bei der Planung einer Sanierung und der künftigen Nutzung zu berücksichtigen.

KAUFPREIS UND KONTAKT

Der Kaufpreis beträgt **€ 499.000,--**.

Für weitere Informationen und die Abstimmung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Ari Abramov, B.A.** unter **+43 676 844 403 202** oder **a.abramov@hoesch-immobilien.at** gerne 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.