# EINE LIEGENSCHAFT. VIELE MÖGLICHKEITEN. Gewerbe | Entwicklung | Wohnen. Bestandsfrei + sofort verfügbar!



**Objektnummer: 5630/510**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 1889 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 415,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 513,00 m² |
| **Zimmer:** | 14,50 |
| **Bäder:** | 4 |
| **WC:** | 6 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 37,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 152,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,51 |
| **Kaufpreis:** | 1.250.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.
Baumgartenstraße 12/16





















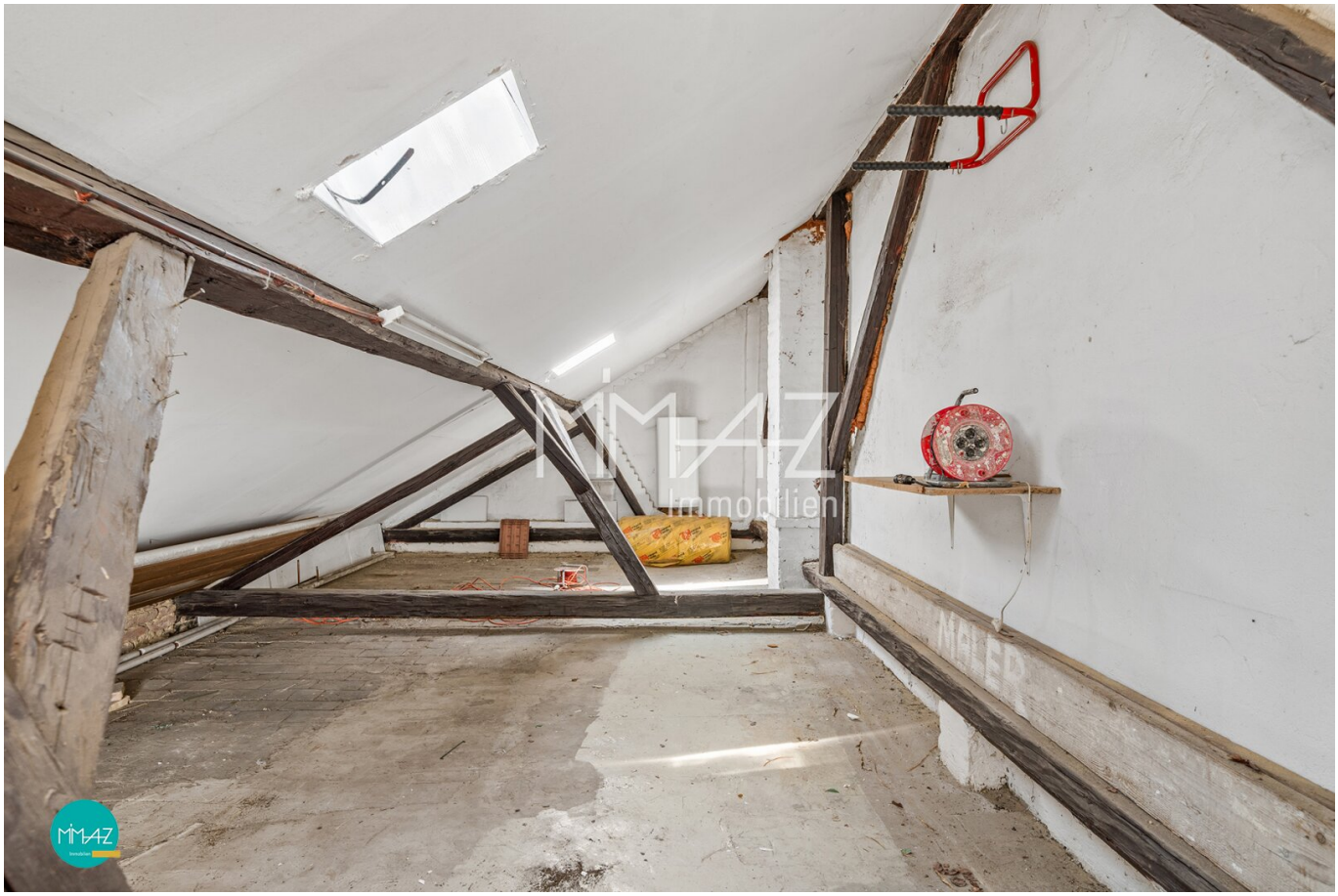






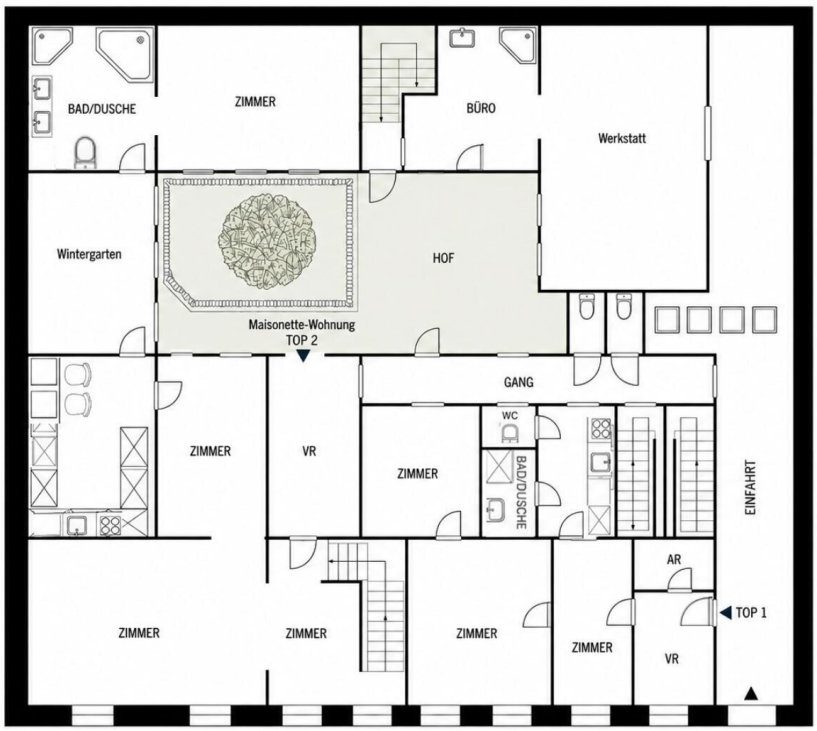





MALER



# EG
PLAN


BAD/DUSCHE
ZIMMER
BÜRO
Werkstatt
Wintergarten
HOF
Maisonette-Wohnung
TOP 2
GANG
WC
ZIMMER
VR
ZIMMER
BAD/DUSCHE
EINFAHRT
AR
TOP 1
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
VR

# OG
PLAN


WC
VR
TOP 7
TOP 6
TOP 5
ZIMMER
ZIMMER
WC
BADEDUSCHE
Zimmer
Maisonette-Wohnung
VR
Maisonette-
Wohnung
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER

# Objektbeschreibung

**BESTEHENDE SUBSTANZ. FLEXIBLE NUTZUNG. ZUKUNFT MIT PERSPEKTIVE.**

**Ideal für Eigennutzer - Investoren - Projektentwickler**

Mit einer bestehenden **Nutzfläche von über 500 m²**, einem **uneinsehbaren Atrium-Innenhof** sowie der Möglichkeit eines **Dachgeschossausbaus** eröffnet diese historische Liegenschaft **außergewöhnliche Perspektiven** für Unternehmen, Freiberufler, Investoren und Eigennutzer gleichermaßen. Die Räumlichkeiten eignen sich ideal als Büro, Kanzlei, Ordination, Agentur, Galerie, Showroom, Atelier oder Standort für verschiedene Dienstleistungsbetriebe und ermöglicht ebenso eine ideale Kombination aus Wohnen & Arbeiten.

Das im 19. Jahrhundert in **Ziegelmassivbauweise** errichtete Gebäude bietet derzeit eine **Nutzfläche von über 500 m²** und ist **teilunterkellert** (ca. 37 m²). Nach einer Überprüfung der Standfestigkeit besteht die Möglichkeit eines **Dachgeschossausbaus (BK I)** und einer **Erweiterung der Wohnnutzfläche** um zusätzlich ca. 160 m².

Die Liegenschaft befindet sich, ihrem Baualter entsprechend, in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand mit derzeit **5 Wohnheinheiten** sowie betrieblich genutzten Flächen aus **Werkstatt, Lager, Büro** und KFZ-Stellplätzen. Bis vor Kurzem ist das Haus in seiner Gesamtheit genutzt (Eigennutzung und Vermietung) und stets sorgfältig gepflegt worden. Den Mittelpunkt der Liegenschaft bildet ein **begrünter Innenhof** mit direktem Zugang zum Stiegenhaus und zum **Wintergarten** von Top 2-4.

Über den zentralen, straßenseitig gelegenen **Eingangs- und Einfahrtsbereich** (elektrisches Rolltor) ist zuerst Top 1 erreichbar ehe man zum Stiegenhaus mit Zugang zu den anderen 4 Tops gelangt. Angeschlossen an die Einfahrt befindet sich die bislang als Werkstatt und Büro genutzte **Betriebseinheit**, die so ideal von den übrigen Einheiten getrennt ist. Der **2-geschossige Straßentrakt** (Top 1, Top 2-4, Top 5, Top 6 und 7) ist teilweise unterkellert und wird hofseitig mit einem (nicht unterkellerten) **eingeschossigen Trakt mit ausbaubarem Pultdach** (hinterer Bereich von Top 2-4, Werkstatt, Büro) mit Zugang zur **Dachterrasse** erweitert.

Die einzelnen Einheiten verfügen über folgende Raumaufteilung:

**ERDGESCHOSS**

**TOP 1:** 3 Zimmer, Vorzimmer mit Abstellraum, sep. Küche, Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenaschluss, sep. Toilette, ca. 73 m².

**TOP 2-4:** Maisonette: Vorzimmer, 5 Zimmer, sep. Küche mit Ausgang Wintergarten,

Badezimmer mit Wanne/Dusche und Doppelwaschbecken, sep. Toilette, ca. 165 m².

**OBERGESCHOSS**

**TOP 5:** Vorzimmer mit Küche und Dusche, 2 Zimmer, ca. 54 m². Gang-WC.

**TOP 6:** Vorzimmer mit Küche und Dusche, Zimmer, ca. 34 m². Gang-WC.

**TOP 7:** Vorzimmer, offene Wohnküche, Zimmer, Badezimmer mit Dusche, sep. WC, ca. 65 m².

Die Beheizung erfolgt mittels **Gasetagenheizung**, die Fenster verfügen über 2- oder 3-fach Verglasung und teilweise Außenjalousien.

Das Gebäude in Massivbauweise sorgt für ein **angenehmes Raumklima** und eine **optimale Akustik** - und bietet sich so bei einer gewerblichen (Mit-)Nutzung ideal für Branchen an, die **Diskretion, Ästhetik und Kundenkontakt** verbinden möchten, wie z.B.

- Architekturbüro, Planungs- oder Designagentur
- Kanzlei (Notariat, Steuerberatung, Rechtsberatung)
- Unternehmensberatung oder IT-Dienstleister
- Galerie / Showroom
- Atelier / Manufaktur
- Privatpraxis / Therapiezentrum / Gesundheitsdienstleistungen
- Schulungs- und Coachingräume

**FAZIT:** Die Kombination aus bestehender Substanz, flexibler Raumstruktur und Entwicklungspotenzial macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit für langfristig orientierte Eigennutzer und Investoren.

**Haben wir ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! © **MIMAZ Immobilien e.U.**

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung**

- Langexposé mit weiteren Details
- Grundbuchauszug
- Originalpläne, Unterlagen und Fertigstellungsanzeige aus dem Bauakt der MA37
- Flächenwidmungsplan
- Machbarkeitsstudie
- Quartalskosten/Gemeindeabgaben
- Energieausweis

**DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Grundstücksfläche ca. 528 m²
- Nutzfläche inkl. Wintergarten und Sonderräume ca. 513 m²
- Keller ca. 37 m²
- Möglicher Dachgeschossausbau ca. 160 m²
- Private und gewerbliche Nutzung
- Gasetagenheizung
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap