Kreativer Freiraum im Herzen von Wien-Neubau Magazin / Lager Hobbyraum mit Altbau-Charme! (Widmung Magazin)



Objektnummer: 2464/182

Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Souterrain
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1862
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	60,00 m²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	135.000,00 €
Betriebskosten:	290,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Schmidt

NOVARIA Real Estate GmbH & Co. KG
Neubaugasse 68 / Stiege 1 / Tür 6
1070 Wien

H +43 660 141 16 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



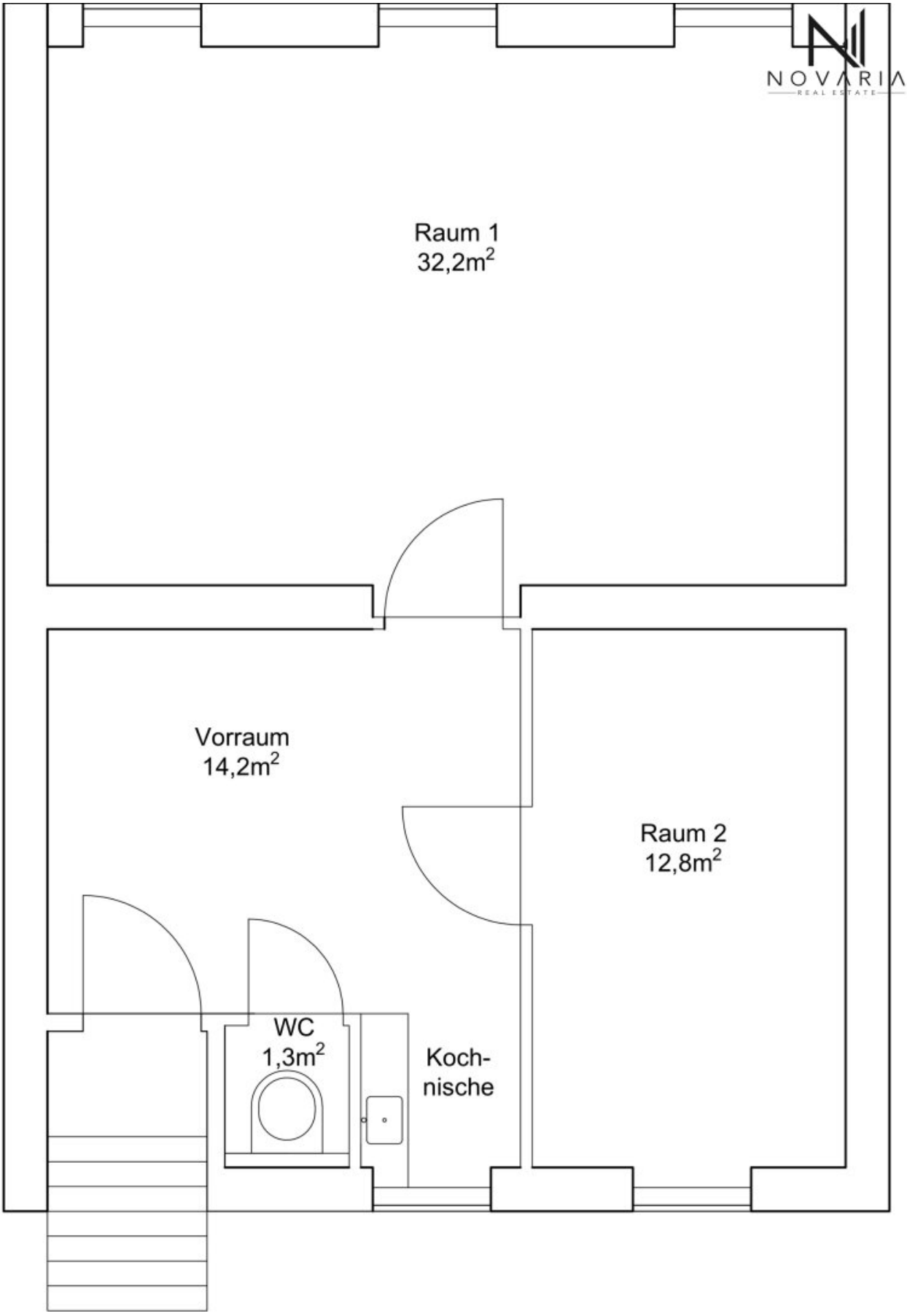






NOVARIA

REAL ESTATE


NOVARIA
REAL ESTATE
Raum 1
32,2m²
Vorraum
14,2m²
Raum 2
12,8m²
WC
1,3m²
Koch-
nische

Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen von Wien, im begehrten 7. Bezirk!

Diese attraktive Souterrainmagazin besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 60 m² bietet es viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten!

Das Objekt befindet sich im Souterrain welches über 14 Stufen erreichbar. Das Objekt wurde im Juli 2026 aufwendig renoviert.

Aktuell ist die Raumaufteilung wie folgt:

- Eingangsbereich mit Fenster und Teeküche

- WC

- Raum 1 mit einem Fenster - Innenhoflage

- Raum 2 mit drei Fenster - Innenhoflage (in diesem Raum ist eine Fußbodenheizung vorhanden)

Der helle, offene Raum mit drei Fenstern sorgt für ein angenehmes Klima und Tageslicht. Dank der Fußbodenheizung und dem Gebläsekonvektor genießen Sie wohlige Wärme und optimale Temperaturregelung das ganze Jahr über.

Nur wenige Schritte entfernt finden Sie die U-Bahn-Station, die Bus- und Straßenbahnlinien für eine perfekte Verkehrsanbindungen, die Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien garantieren.

Auch in der Umgebung erwartet Sie ein umfassendes Angebot an Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

Voraussichtlich im ersten bzw. zweiten Quartal 2027 ist eine umfassende Sanierung des gesamten Innenhofs geplant. Im Zuge dieser Maßnahmen sollen unter anderem auch diverse Arbeiten am Mauerwerk neben dem Stufenabgang durchgeführt werden.

Laut Auskunft der derzeitigen Hausverwaltung sowie des Eigentümers ist für das Magazin mit einem aliquoten Anteil an den Sanierungskosten in Höhe von voraussichtlich **ca. 2.500 bis 3.500 Euro** zu rechnen, dies ist beim Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Darüber hinaus erfolgt mit 1. Jänner 2027 ein Wechsel der Hausverwaltung. Die neue Hausverwaltung wird zu gegebener Zeit offiziell bekannt gegeben.

Der Kaufpreis von 135.000 Euro macht dieses Magazin/ Lager zu einer attraktiven Gelegenheit.

(Wichtige Information: nicht als Wohnung gewidmet)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap