

Exposé

Werkstatt in Wien

Stilvolles Jugendstil Atelier im Industrial Design



Objekt-Nr. OM-431711

Werkstatt

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Anja Wiesbauer

Stöberplatz 10
1170 Wien
Wien
Österreich

Übernahme	Nach Vereinbarung	Etage	Keller
Zustand	Neuwertig	Gesamtfläche	150,00 m ²

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein aufwändig saniertes Jugendstil Souterrain-Geschäftslokal mit Industrial Style Elementen am Stöberplatz im 17. Bezirk. Das Objekt hat insgesamt 150,09 m², wobei 18,19 auf zwei außerhalb begehbare Abstellräume sowie 1,88m² auf ein zweites WC am Gang entfällt (ein weiteres ist jedoch im Geschäftslokal - siehe Plan).

Die Liegenschaft ist Süd- und Westseitig ausgelegt und blickt direkt auf den Stöberplatz mit Park. Ein idealer Platz für ein Büro, Atelier, Werkstatt oder Studio. Das Objekt wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert. Das Lokal verfügt über eine Fußbodenheizung welche über eine neuwertige Therme mit Brennwerttechnik beheizt wird, die Räume können aber auch mit einem zentralen Holzofen beheizt werden. Die Fenster wurden alle vor 5 Jahren stilgerecht als Kastenfenster erneuert.

Raumaufteilung:

3 große Haupträume mit jeweils einer Türe, bei Bedarf getrennt begehbar

1. Raum (30,48 m²) mit 3 Designer Schreibtischen und dazu passenden Schränken, welche übernommen werden können.

2. Raum (45,83 m²) mit einer Treppe, welche dem Semperdepot in Wien nachempfunden ist und mit Holzofen, welcher ebenfalls übernommen werden kann.

3. Raum (32,8 m²) hat beim Eingang eine hydraulische Verladerampe

1 Badezimmer mit Dusche, Waschbecken + WC (4,95 m²), sowie Anschluss für ein Urinal

1 zusätzliches, separates WC am Gang (1,88 m²)

1 offene Küche mit Sitzmöglichkeit (15,96 m²)

2 getrennt begehbare Abstellräume am Gang (5,12 m² + 13,06 m²)

Fenster & Türen:

Kastenfenster wurden im Jahr 2020 mit 2-fach Isolierglas erneuert und auf aktuelle Wärme- & Schallschutz Standards gebracht

Montage von elektrischen Rollos sind vorbereitet, alle Kabel sind hin verlegt worden

Böden:

Das Fundament wurde aufwändig komplett erneuert, mit Drainage, 10cm Stahlbetonfundamentplatte, Isolierung und Estrich mit Fußbodenheizung.

Im Bereich der Laderampe wurde der Estrich auch mit Metallgittern verstärkt.

Hochwertige Travertin Fliesen sind im gesamten Bereich verlegt, welche dem gesamten Lokal eine sehr angenehme Atmosphäre verleihen.

Heizung & Therme:

Das Geschäftslokal wurde mit einer neuwertigen Therme mit Brennwerttechnik ausgestattet

Im mittleren Hauptraum wurde ein Holz-Kaminofen installiert, der als alternative Heizquelle genutzt werden kann

Küche:

Herd, Ofen, Kühlschrank und Geschirrspüler sind neuwertig und können übernommen werden

Eine Sitzmöglichkeit in Barform mit 4 Hockern, welche als Esstisch und/oder Arbeitsfläche genutzt werden kann

Bad + WC:

2 WCs wobei eines im Badezimmer und eines getrennt am Gang begehbar ist

Neuwertige Dusche, Waschbecken und Spiegel sind vorhanden und installiert

Anschlüsse für Waschmaschine vorbereitet

Anschluss für Urinal vorbereitet

Weitere Ausstattung:

Büroausstattung: Italienische Designer Büromöbel mit Echtholz Kirschfurnier (welche übernommen werden können)

Anschlüsse für LAN Kabel sind gesamten Lokal verlegt

Hydraulische Verladerampe für Anlieferungen von Paletten etc. vorhanden.

Lage

Infrastruktur:

Ausstattung

Derzeit sind Büromöbel, ein Kamin und eine Einbauküche drinnen, welche übernommen werden können. Weiters ist bei einem der Eingänge eine hydraulische Verladerampe.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Liegenschaft ist Süd- und Westseitig ausgelegt und blickt direkt auf den Stöberplatz mit Park. In umgehender Nähe befinden sich diverse Busse, Straßenbahnen sowie die S-Bahn S45. Weiters sind innerhalb eines Kilometers diverse Schulen, Ärzte und verschiedene Supermärkte erreichbar, das Congressbad inklusive Park ist in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Park direkt vor der Türe

Supermarkt ca. 180m

S-Bahn, Straßenbahn + Bus ca. 260m

Apotheke ca 200m

OBI ca 400m

Tankstelle ca 260m

Freibad ca 450m

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

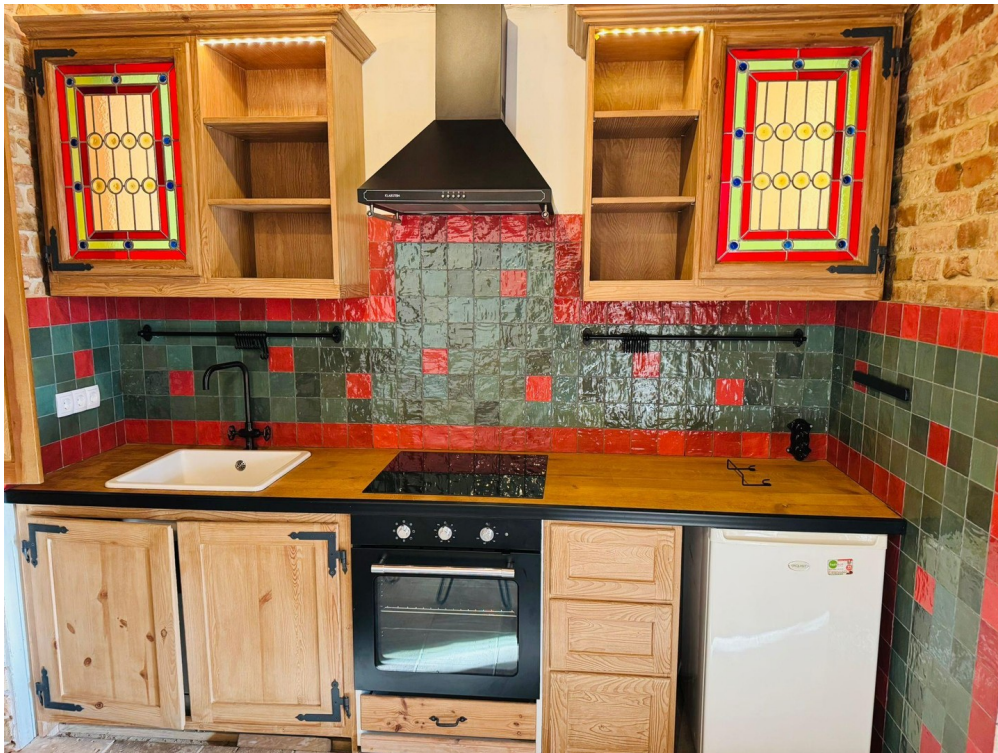


Außenansicht



Küche mit Bar + Hocker

Exposé - Galerie



Küche inkl. Geräte



Ansicht in Küche + Fenster

Exposé - Galerie



Ansicht aus Küche



Dusche



Badezimmer inkl. Toilette

Exposé - Galerie



Badezimmer Waschbecken+Spiegel



Exposé - Galerie



Verladerampe halb

Exposé - Galerie

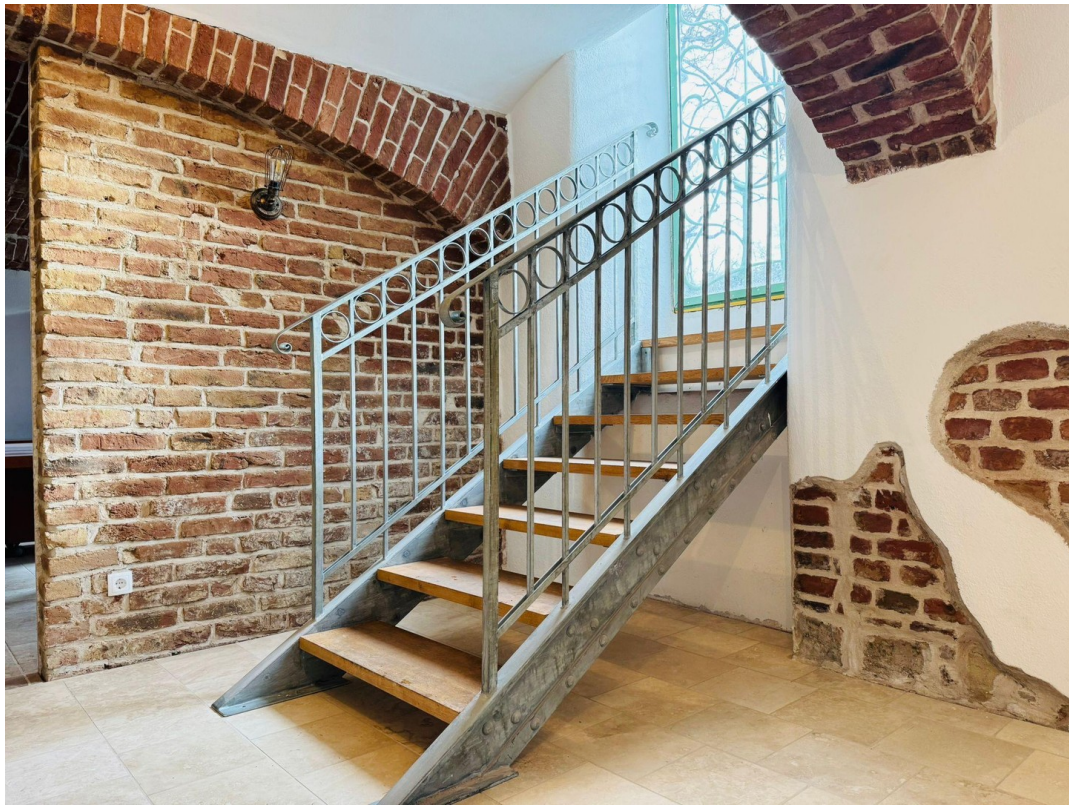


Verladerampe oben



Verladerampe ebenerdig

Exposé - Galerie



Eigensgefertigte Stiege



Stiege

Exposé - Galerie



Karmin



Büro Ausstattung

Exposé - Galerie



Büro Ausstattung



Büro Ausstattung

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

