

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



**Maria Zeiler**

☎ +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeiler@immovos.at

Datum: 10. 05. 2026

## BÜRO ODER ORDINATION MÖGLICH: 113 M2 MIT 5 ZIMMERN IM ALTBAU BARRIEREFREI MIT AUSGEZEICHNETER VERKEHRSANBINDUNG



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46873
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 7.,Neubau
<b>Ort:</b>	Wien 7.,Neubau
<b>Lage:</b>	Bernhardgasse/Lerch enfelderstraße
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Linie 46, Bus 48A, U- 6, 5, 33

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 655.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 259,90
<b>Liftbetriebskosten (ex. USt):</b>	€ 56,50
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 348,04
<b>Provision:</b>	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Sanierung und Gestaltung dieser gewerblich nutzbaren 113 m2 im 1. Liftstock im Biedermeier-Altbau nach eigenem Bedarf möglich:

Bei der Ecke Bernhardgasse/Schottenfeldgasse an der Grenze vom 7. zum 8. Bezirk steht im 1. Liftstock eine Wohnung mit Nutzungsmöglichkeit als Kurzzeit-Apartment, Büro oder Praxis in einem Biedermeier-Haus mit den typischen Merkmalen dieser Zeit zum Verkauf.

Die "FAST FACTS" vorweg:

- Altbau-Raumhöhe von ca. 3 m in allen Haupträumen
- westseitiger Wohnraum + derzeit abgetrennte Küche mit zusammen rund 47 m2
- Die Abtrennung der offenen Küche als Teeküche durch Entfernen der Insel wäre einfach zu realisieren.
- 3 ausschließlich zum Innenhof orientierte Zimmer - alle in Leichtbauweise abgetrennt u. daher mit sehr überschaubarem Aufwand zusammenlegbar oder

## FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 113,00 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche ca:** 3,00 m<sup>2</sup>

## DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort

**Baujahr:** 1848

**Zimmer:** 5

**Geschosse:** 5

**Stockwerk:** 1. Stock

**Bäder:** 1

**Anzahl WCs:** 1

**Anz.** 11

**Wohneinheiten:**

**Alter:** Altbau

**Heizung:** Etagenheizung  
Zentralheizung

**Befeuernng:** Gas

**Heizwärmebedarf:** 61,6 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

**fGEE:** 1,3

**Boden:** Parkett

**Boden:** Fertigparkett

**Boden:** Fliesen

## AUSSTATTUNG:

**Abstellraum** ✓

**Barrierefrei** ✓

**Einbauküche** ✓

**Küche offen** ✓

**Lift** ✓

**Kabel oder Sat TV** ✓

**Fahrradraum** ✓

**Isolierfenster** ✓

**Kamin** ✓

**Sicherheitstechnik** ✓

änderbar.

- Bad mit Wanne u. Platzreserve für Dusche + 2. WC (ein früherer Plan sieht dies vor)

- sep. WC mit Waschbecken nebst Eingang

- zentraler Gang u. die hofseitigen Räume getrennt begehbar, Eingangsbereich modern verflies

- 2 Räume u. der Bereich vor der offenen Küche mit verklebtem Stabparkett,

- weitere Zimmer u. Gang mit Fertigparkett als Bodenbelag

- ältere Gas-Therme der Marke Baxi für Heizung/Warmwasser im Abstellraum (Kamin für eine Therme tauglich)

- Abstellraum als Archiv nutzbar oder leicht rückzubauen

- barrierefrei erreichbarer 3-Personen-Lift - keinerlei Zwischenstufen beim Einstieg u. Ausstieg zum/aus dem Lift

- Zustimmung zu baulichen Änderungen od.

Klimaanlage einfach u. rasch möglich

- zur Zeit WE-Begründung durch den Abverkauf u. modernen WE-Vertrag, der eine gewerbliche Nutzung vorsieht

Die bestandsfreie Wohnung (war vermietet) mit rd. 113 m<sup>2</sup> Nutzfläche bedarf eines Updates, was die Haustechnik anbelangt. Zu empfehlen ist jedenfalls, die Außenfenster zu tauschen (dies erfolgte kürzlich im 3. Stock unter Zuhilfenahme einer verfügbaren Sanierungsförderung, der dort tätige Baumeister gibt gerne Auskunft).

Ausrichtung der Wohnung hofseitig nach Süden und straßenseitig nach Westen.

Zusammenlegung oder geänderte Raum-Trennung sind mit sehr überschaubarem Aufwand möglich, da die Abtrennung der Räume großteils in Leichtbauweise erfolgt ist.

Im Grunde wären 2 loftartige Räume machbar (der vorhandene Büro-Plan zeigt dies anschaulich).

Die vorhandenen Pläne zeigen mehrere Varianten zB. mit 2. WC u. Duschbad, die im Laufe der letzten Jahrzehnte umgesetzt wurden.

Die Gas-Kombi-Therme befindet sich in einem sep. Abstellraum zwischen dem als Küche genutzten Raum u. dem Bad mit Eckwanne u. Platzreserve. Gas-Etagen-Heizung mit älteren Radiatoren, die Elektrik stammt aus den 1990er Jahren, bereits mehrere FI-Schalter vorhanden.

Ebener Zugang im Hauseingangsbereich zum barrierefrei erreichbaren Lift, Zu- und Ausstieg ohne

Zwischenstufen möglich. Moderner Lift für 3 Personen nutzbar. Guter zeitgemäßer Erhaltungszustand des Hauses, Gegensprechanlage u. eigenes Kellerabteil vorhanden.

Durch den Verkauf einer Wohnung im 3. Stock ist die WE-Begründung bereits im Gange, als WE-Organisatorin fungiert Frau Mag. Serek, Kanzlei Serek Hauser Michtner in Wien 1.

Kosten für die Vertragserrichtung u. Treuhandschaft 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. Gerichtsgebühren u. USt.

Gute Frequenzlage: Die Umgebung ist geradezu prädestiniert für einen gewerblichen Standort mit vielen gastronomischen Angeboten im Umfeld, zahlreiche Geschäfte im Nahbereich (mehrere Supermärkte, Apotheke, Bäckereien, div. Läden) mit dem üblichen Angebot eines innerstädtischen Standortes mit kaufkräftigem Publikum.

Zahlreiche Facharztpraxen im Nahbereich.

Zur nahen Josefstädter Str. mit ihrem reichhaltigen Angebot bzw. Einkaufsmöglichkeiten führt Sie ein kurzer Weg von ca. 5 Minuten. Von der Kreuzung Lerchenfelder Str./Albertgasse ist es ein kurzer Weg zur nächsten öffentlichen Garage in der Pfeilgasse (Apcoa). Die Verkehrsanbindung an die Innenstadt ist in gerade einmal 5 min. mit der Linie 46 in Richtung Burgring gegeben, dort Zustieg zu den Linien U-2 und U-3. Buslinie 48A an der nahen Neustiftgasse bzw. Burggasse in beide Richtungen.

Monatliche Betriebskosten: Derzeit wird ein Betrag inkl. Lift-Anteil von EUR 348,04 brutto gesamt (inkl. 10 % USt.) eingehoben, der monatliche Beitrag zur Rücklage inkl. Lift-Anteil beträgt EUR 167,14.

Begehrter Kaufpreis: EUR 655.000,--, zzgl. 3 % Vermittlungshonorar + 20 % USt. (3,6 % brutto) und übliche Kaufnebenkosten.

Wenn Sie ein gewerblich nutzbares Objekt in zentraler Stadtlage mit guter Infrastruktur und rascher Anbindung an die Stadt bzw. den öffentlichen Verkehr suchen, stellen wir Ihnen diese gute Gelegenheit gerne näher vor!

Durch die laufende geschäftliche Tätigkeit für den Abgeber weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin. Eine gesellschaftsrechtliche oder personelle Verflechtung besteht jedoch nicht.

Wir sind als Doppelmakler tätig.

Für KonsumentInnen gilt:

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.



