

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



Mag. Dr. Anton Legerer

☎ +43 (0) 6643450040

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ legerer@immovos.at

Datum: 07. 03. 2026

BÜRO-ATELIER-WOHNEN-PRAXIS



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46987
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 10., Favoriten
Ort:	Wien 10., Favoriten
Lage:	Sonnwendviertel Naehe Helmut-Zilk-Park
Verkehrsanbindung:	Straßenbahnlinien 6,11, D

KOSTEN

Preis:	€ 375.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 130,40
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 27,00
Heizkosten (ex. USt):	€ 54,07
Warmwasser (ex. USt):	€ 9,08
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 259,26
Provision:	3.00% + 20% USt

ARBEITEN IM KÜNSTLER-BIOTOP IM ATELIERHAUS C21
im Sonnwendviertel/Nähe Helmut-Zilk-Park

Die Atelierwohnung befindet sich im 3. Liftstock mit Panoramablick auf die Gleisanlagen im Einzugsbereich des Hauptbahnhofs, die Nutzfläche beträgt ca. 52,09m² zzgl. ca. 12m² Galerie.

Dem Konzept der Errichter folgend gibt es zahlreiche Allgemeinflächen zur Entspannung und zum kommunikativen Austausch: allgemeine Dachterrasse und großzügige Foyers im Erdgeschoss. Die von der MA50 getragene IBA: "Das Atelierhaus löst die gängigen räumlichen Grenzen zwischen Arbeiten und Wohnen auf und bietet Raum als neutrale Rahmenbedingung, offene für verschiedene Lebensstrukturen und Nutzungen, die die Nutzer*innen selbst gestalten und bestimmen können."

BITTE BEACHTEN SIE: aufgrund der Nutzungsbestimmungen gemäß WEG-Vertrag und basierend auf der Flächenwidmung "Gemischtes

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	52,00 m ²
Nutzfläche ca.:	64,00 m ²
Kellerfläche ca.:	3,50 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2020
Stockwerk:	3.OG
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Heizwärmebedarf:	23,5 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,66

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✓
Einbauküche	✓
Lift	✓
Teilmöbliert	✓
Keller	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Sicherheitstechnik	✓

Baugebiet/Betriebsbaugebiet" ist die Widmung als Atelier im Sinne von künstlerischer Betätigung und Wohnen gegeben. Die Wohnnutzung ist nur für den Bedarf der Betriebsleitung und -aufsicht zulässig, eine ausschließliche Wohnnutzung ist rechtlich nicht möglich.

Die Künstler-Kolonie ist sehr begehrt - sämtliche Eigentumsobjekte sind vergeben. Die gegenständliche Atelier-Wohnung wird aus einer Verlassenschaft verkauft. Sie eignet sich ideal als Atelier, Praxis, Büro oder zur verschränkten Nutzung (Arbeiten und Wohnen, z.B. Grafiker, Malerei, Fotografie, Architektur).

Grundriss:

- Vorraum mit Zugang zu Badezimmer und WC
- Badezimmer mit begehbare Dusche, Handwaschbecken und WC
- Loftraum mit Küchenzeile und Aufgang zur Galerie, ca. 43,66m²

Die Raumhöhe beträgt ca. 5,70m.

Zustand: neuwertig / sehr gut..

Ausstattung:

- *Isolierglasfenster (tw. offenbar) mit Außenrollos
- *ca. 6m² großes Panoramafenster
- *Küchenzeile voll ausgestattet mit Spüle, Herd, Arbeitsbereich, Kühlschrank, Geschirrspüler
- *Videogegensprechanlage
- *erneuerbare Wärme- und Kälteversorgung
- *Warmwasserversorgung mittels E-Speicher
- *Wohnraumlüftung mit Rückgewinnung
- *Massive Eingangstüre
- *Fußbodenheizung/Kühlung (mittels thermisch aktivierter Wand- und Deckenflächen)
- *absperrbares Kellerabteil/Kleinlager (ca. 3,54m²)
- *Fahrradabstellraum im Keller
- *beste Energiewerte

Energieausweis: HBW=23,5 kWh/m².a., fGEE=0,66

Die monatliche Vorschreibung (BK, Heizung/Kühlung, Warmwasser, Reparaturrücklage und 20% USt) beträgt derzeit ca. 260 Euro/(Monat), Stand Ende Dezember 2025, Daten werden in Kürze aktualisiert.

Lage: im Sonnendviertel, Nähe Helmut-Zilk-Park (ca. 400m) bzw. Südbahnhofbrücke/Endstelle Straßenbahnlinie D (Haltestelle Absberggasse).

Öffentliche Anbindung: Straßenbahnlinien 6,11, D.

Konditionen:

Kaufpreis: € 375.000

Vermittlungsprovision: 3% des erzielten KP zzgl. 20% USt.

Errichter der KV-Urkunde: Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rudolf Graßler, Herrengasse 5, 8010 Graz

Für weitere Informationen und Besichtigungswünsche füllen Sie das Anfrageformular aus - wir werden uns bald darauf bei Ihnen melden.



