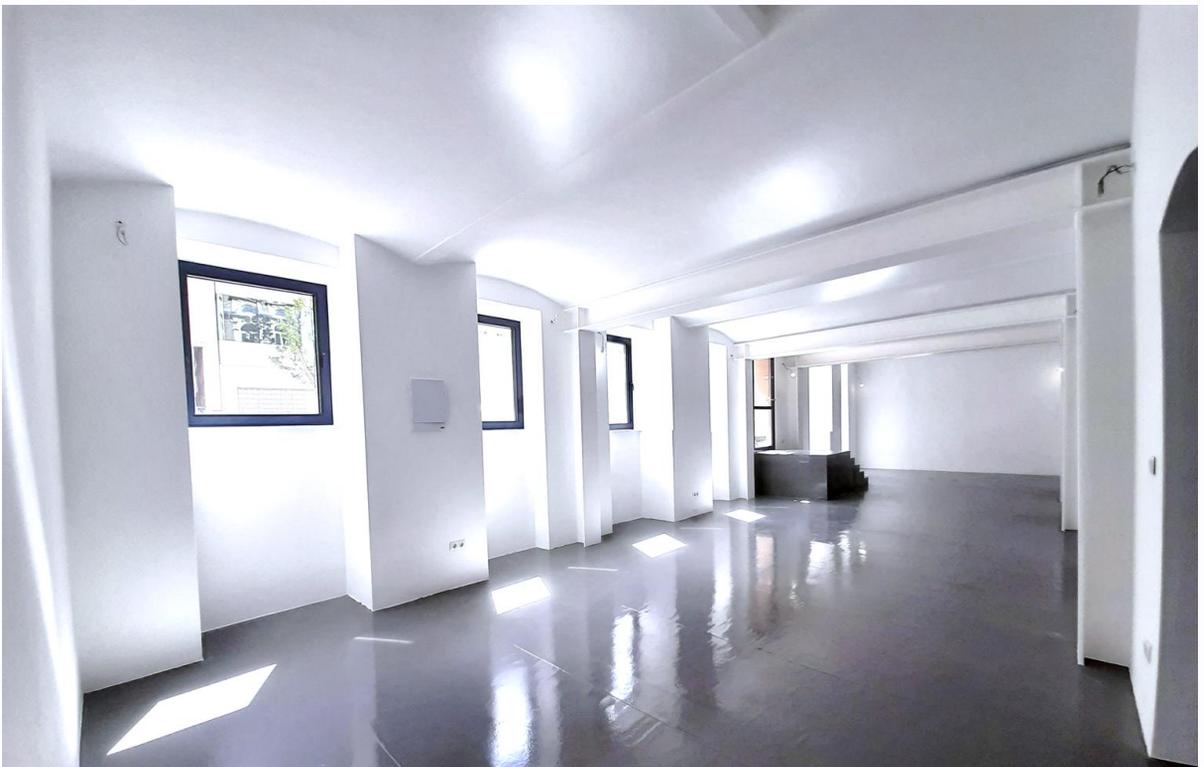


EXPOSÉ

Projekt Goldschlag 90

HELLER UND GERÄUMIGER
MULTIFUNKTIONS-RAUM, HOCHWERTIG
SANIERT, IN ZENTRALER LAGE (1150),
PROVISIONSFREI

//BÜRO //ARCHITEKTUR //ATELIER //STARTUP //SHOP //AGENTUR
//GALERIE //ORDINATION //STUDIO //WERKSTATT



KEY FACTS

Alle Eckdaten auf einen Blick.

NUTZFLÄCHE

176 m²

Das Objekt liegt im hellen Souterrain eines gepflegten und renovierten Gründerzeithauses.

STANDORT

Goldschlagstr. 90

Zentral gelegene, ruhige Seitenstraße in exzellenter, sonniger Lage des 15. Bezirks.

KOMPLETTSANIERUNG

2022/23

Das Objekt wurde in hoher Qualität grundsaniiert, inkl. Fußbodenheizung, Fenster, Sanitäranlagen, Wände, Eingangsbereich.

ANZAHL RÄUME

7

Ein offener, loftartiger Hauptraum (65 m²), sowie zahlreiche weitere Räume mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

KAUFPREIS

649.000 €

Betriebskosten (inkl. Ust)	411,95 €
Reparaturrücklage	150,52 €
Gesamt	562,47 €

Grundbucheintragungsgebühr	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%
PROVISIONSFREI	

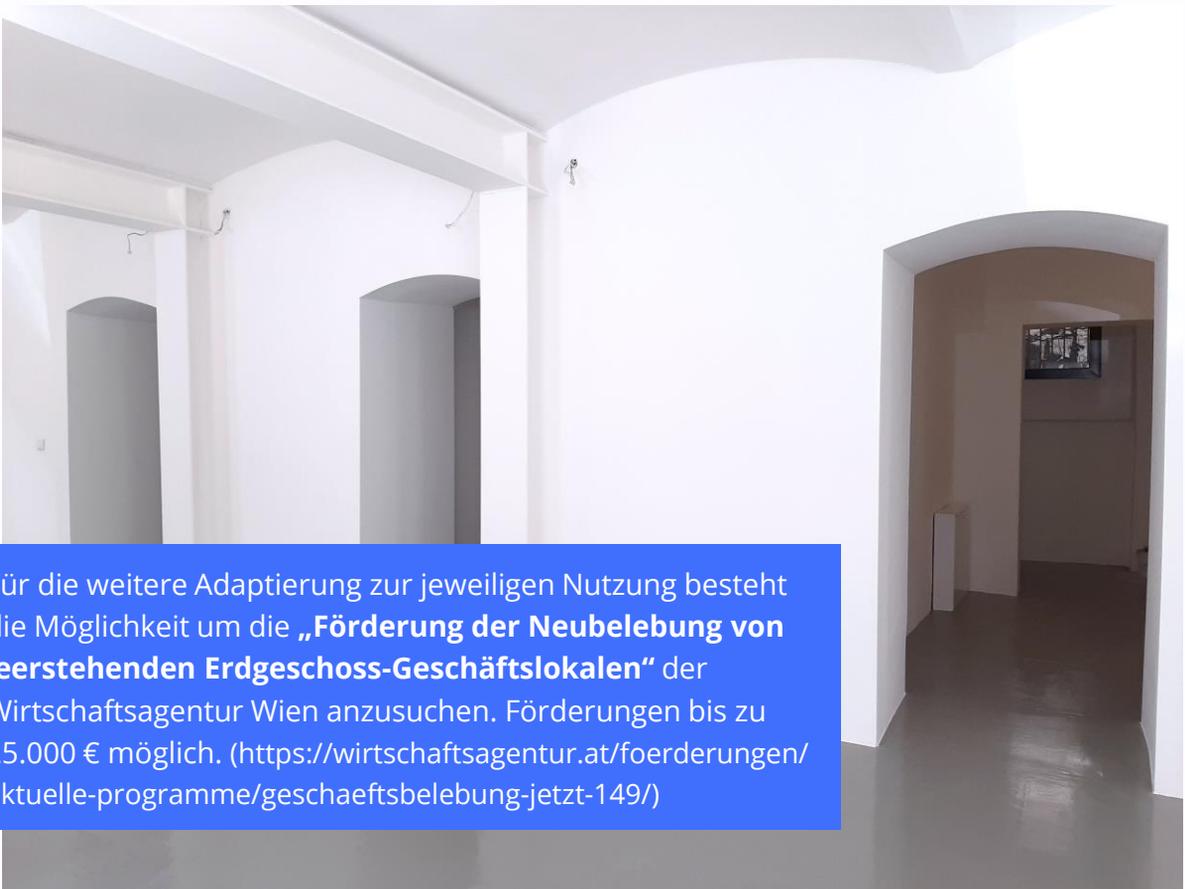
Moderner Raum mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten.

Unter dem Projektnamen "Goldschlag 90" steht ein helles und modernes Souterrain-Lokal (176m²) zum Verkauf. Die ehemalige Glaserei befindet sich in der Endphase einer umfangreichen Komplettsanierung und liegt im Tiefparterre eines renovierten Gründerzeithauses in exzellenter, sonniger Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks. Durch die großzügige Fläche und die besonderen Ausstattungsmerkmale kann das Objekt für vielseitige Zwecke genutzt werden (z.B. Wohnatelier, Büro, Ordination, Galerie, Shop, Fitnesszentrum, Kosmetik-Studio, Werkstatt, u.v.m.).



Perfekte Aufteilung, egal was dein Vorhaben ist.

Das Lokal besteht aus einem offenen und großzügigen Raum (65m²) im Loft-Stil, welcher direkt von der Goldschlagstr. begehbar ist. Drei kleinere Räume befinden sich im hinteren Teil der Immobilie. Diese können als Kopierraum, Garderobe, Umkleide, Teeküche (Anschlüsse vorhanden), o.ä. genutzt werden. Ein gut durchleuchteter und geräumiger Durchgang führt zu den zwei separaten Toiletten mit gemeinsamer Waschgelegenheit, zwei weiteren Lagerräumen (20 und 38m²), sowie einem weiteren größeren hofseitigen Raum (41m²). Die Möglichkeit Duschen einzurichten ist gegeben (Anschlüsse vorhanden). Im hinteren Teil der Immobilie befindet sich auch ein weiterer Eingang (über das Stiegenhaus).



Für die weitere Adaptierung zur jeweiligen Nutzung besteht die Möglichkeit um die „**Förderung der Neubelebung von leerstehenden Erdgeschoss-Geschäftslokalen**“ der Wirtschaftsagentur Wien anzusuchen. Förderungen bis zu 25.000 € möglich. (<https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/geschaeftsbelebung-jetzt-149/>)



AUFTEILUNG

**Der helle loftartige
Hauptraum (65m²)
eignet sich ideal als
Großraumbüro, Aus-
stellungsraum oder
Trainingsbereich.**





AUFTEILUNG

Der hintere hofseitige Raum (41m²) ist auch gut belichtet und kann z.B. als zusätzliches Büro genutzt werden.

Besondere Ausstattung für Komfort und Funktionalität.

Die Räumlichkeiten wurden 2022/23 in hoher Qualität komplett saniert. Die neu eingebaute Fußbodenheizung unter dem modernen Epoxy-Boden bietet in kälteren Jahreszeiten ein sehr angenehmes Klima. Durch die Lage im Tiefparterre bleibt der Raum auch in den heißen Sommermonaten angenehm kühl. Durch die großflächige rundum erneuerte südseitige Fensterfront zur Goldschlagstraße ist das Objekt sehr gut belichtet. Die Sanitäranlagen und alle Wände sind komplett erneuert worden. Der Eingang von der Straße erfolgt über eine neue seitlich angelegte Treppe (Treppengeländer wird noch montiert).





AUSSTATTUNG

**Die Sanitäreanlagen
wurden rundum
erneuert, sowie
eine neue
Gastherme
eingebaut.**



SUMMARY

Die Highlights im Überblick.

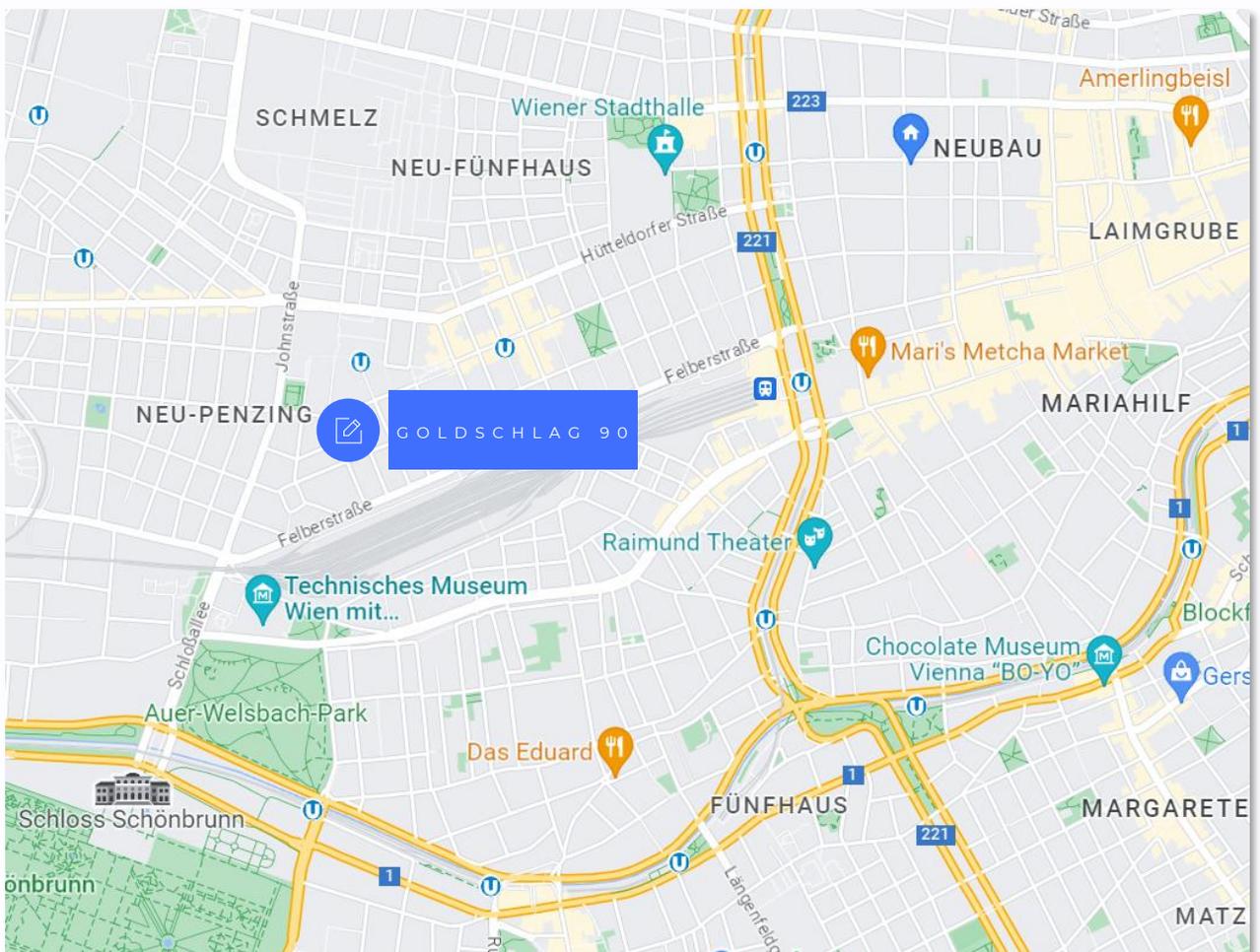
- ✓ Top Lage im 15. Wiener Gemeindebezirk
- ✓ Geräumige, gut aufgeteilte 176 m²
- ✓ Erstbezug nach Sanierung
- ✓ Sofort verfügbar
- ✓ Großzügiger Open Space und weitere kleinere Räume
- ✓ Über zwei Eingänge begehbar
- ✓ Hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung, neue Fenster, Sanitärräume
- ✓ Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- ✓ Gute Anlieferungsmöglichkeiten
- ✓ Schanigarten möglich
- ✓ PROVISIONSFREI



LAGE

Ausgezeichnete Infrastruktur.

Eingebettet zwischen der Felberstraße und der Johnstraße, ist das zum Kauf stehende Objekt verkehrstechnisch sehr gut angebunden mit zahlreichen öffentlichen Nahverkehrsmitteln. In wenigen Gehminuten erreicht man die U3 Station Johnstraße, sowie die Straßenbahnlinien 49 und 9. Das Technische Museum, Schloß Schönbrunn und der Westbahnhof sind ebenfalls zu Fuß gut erreichbar. Diverse Restaurants, Bäckereien, Lebensmittelgeschäfte und andere Einkaufsmöglichkeiten sorgen für ein optimale Nahversorgung. Der Meiselmarkt ist nur einige Gehminuten entfernt, sowie das Universitätssportzentrum Schmelz. Der nahegelegene Auer-Welsbach-Park ist die nächstgelegene größere Grünfläche.



LAGE

Einige Points of Interest.

VERKEHR

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahn	4.500 m

NAHVERSORGUNG

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m
Markthalle	500m

GESUNDHEIT

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.000 m

BILDUNG

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

SONSTIGE

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUFORSCHUNG
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	Goldschlagstraße 90-92			
Gebäude(-teil)	Gesamtgebäude	Baujahr	ca. 1900	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	DG-Ausbau 2000	
Straße	Goldschlagstraße 90-92		Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	1306	
Grundstücksnr.	.895	Seehöhe	200 m	

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUFORSCHUNG
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

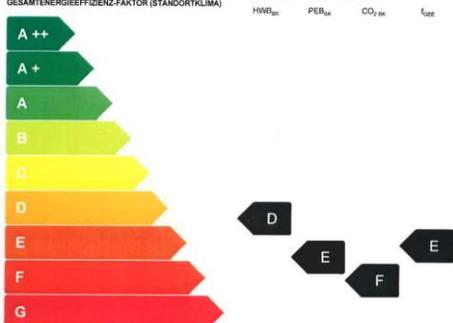
GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.720,6 m ²	Klimaregion	Region N	mittlerer U-Wert	1,32 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	2.176,5 m ²	Heiztage	283 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	9.372,4 m ³	Heizgradtage	3491 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.350,2 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit(A/V)	0,36 m ⁻¹	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK_T-Wert	82,43
charakteristische Länge	2,80 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Wohnfläche	Bruttovolumen	Bezugsfläche	Bezugsvolumen	
HWB	133,5 kWh/m ² a	379.082 kWh/a	139,3 kWh/m ² a	47,3 kWh/m ² a	nicht erfüllt
WWWB		34.756 kWh/a	12,8 kWh/m ² a		
HTEB _{RH}		160.910 kWh/a	59,1 kWh/m ² a		
HTEB _{WW}		108.663 kWh/a	39,9 kWh/m ² a		
HTEB		274.259 kWh/a	100,8 kWh/m ² a		
HEB		689.510 kWh/a	253,4 kWh/m ² a		
HHSB		35.749 kWh/a	13,1 kWh/m ² a		
EEB		725.259 kWh/a	266,6 kWh/m ² a	98,1 kWh/m ² a	nicht erfüllt
PEB		907.183 kWh/a	333,4 kWh/m ² a		
PEB _{erm.}		888.179 kWh/a	326,5 kWh/m ² a		
PEB _{em}		19.004 kWh/a	7,0 kWh/m ² a		
CO ₂		178.480 kg/a	65,6 kg/m ² a		
f _{GEE}	2,89		2,92		

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR (STANDORTKLIMA)



Sprich mit uns.

Für Fragen oder weiterführende Informationen zum Projekt, sowie Besichtigungstermine stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

✓ **Wolfgang Stranzinger**

✉ **office@supanett.com**

🕒 **Mo-Fr 9:00 – 18:00**

