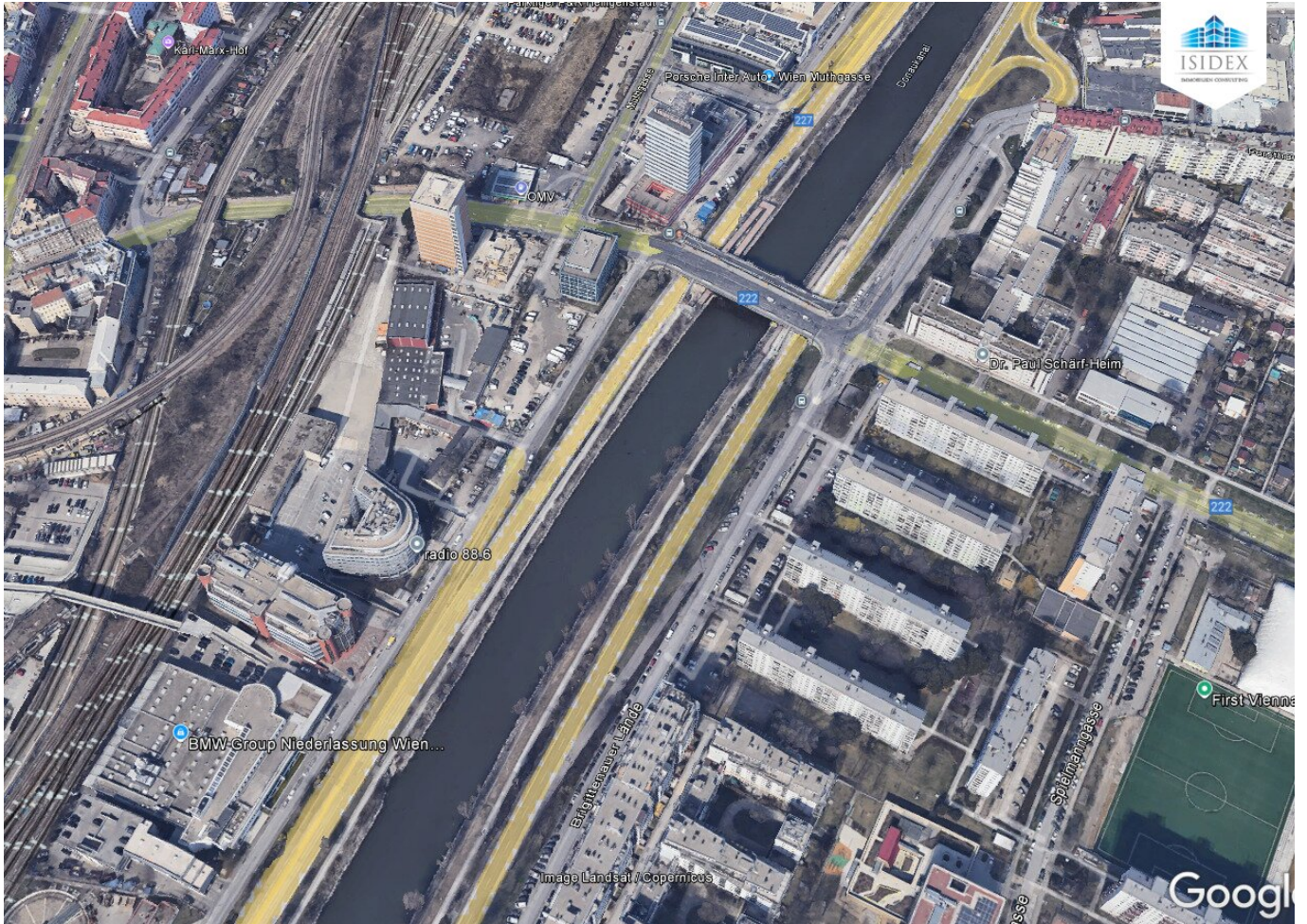


Betriebsbaugrund mit tollem Zukunftspotential



Objektnummer: 1073

Eine Immobilie von ISIDEX GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Betriebsbaugrund
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien, Döbling
Kaufpreis:	13.370.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Felix Kunej

ISIDEX GmbH
Tuchlauben 14 / 7
1010 Wien

T +43 1 9565116
H +43 676 5055237

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

zum Verkauf gelangt ein Betriebsbaugrund und tollem Zukunftspotential.

Gegenständliche Liegenschaft besteht aus sieben Grundstücken mit einer insgesamt Fläche von 8.483 m². Die gesamte Fläche hat eine vieleckige Form und weist eine annähernd ebene Grundfläche auf. Die Liegenschaften sind tlw. zum Stichtag mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut und vermietet sowie als Parkplatzfläche vermietet.

Flächenwidmung:

GBBG Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet IV

in Bauklasse IV, min. 12 m, höchstens 21 m III

in Bauklasse III, min 9 m, höchstens 16m

g geschlossene Bauweise

G gärtnerische Ausgestaltung

BB besondere Bestimmungen (BB1 – Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig. BB2 – das Ausmaß der bebauten Fläche darf maximal 75 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen)

Aktuell gibt es auf der Liegenschaft 2 Bestandnehmer, wobei ein Mietvertrag Ende 2025 endet, der andere mit 31.5.2026.

Derzeit wird eine Nettomiete p.a. in Höhe von € 388.834,- lukriert.

Eine Bebauungsstudie hat folgendes Ergebnis gebracht:

Es wird angenommen, dass nach Freimachung der 8.483 m² großen Fläche, ein Ensemble aus einem viergeschossigen Gebäude (Bauklasse III, 75% bebaubar) sowie einem sechsgeschossigen Teil (Bauklasse IV) realisiert wird. Es wird angenommen, dass hinsichtlich

einer effizienten Verwendung der Nutzflächen, eine insgesamt Fläche der Baufläche (GB) in Höhe von 75% bebaut werden kann. Des weiteren werden Lagerflächen in einem üblichen Ausmaß von 5% der Nutzfläche sowie ein Parkplätze je 100m² Nutzfläche in einem Untergeschoss auf einer Fläche vom 1,25-fachen der oberirdisch bebauten Fläche angenommen.

Die Gebäude in der Bauklasse III werden mit einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,5m über vier Obergeschosse, mit einem Dachgeschoss (75% Vollgeschoss), ausgebildet bzw. in der Bauklasse IV über sechs Obergeschosse mit einem Dachgeschoss (50% Vollgeschoss).

Das Konzept soll in einer aktiven Erdgeschosszone gewerbliche Flächen bzw. Handel vorsehen, in den Obergeschossen moderne Büronutzung.

Oberirdisch könnte man eine Nutzfläche von ca. 21.940 m² erzielen, im Untergeschoss (Parkplätze) eine Nutzfläche von ca. 9.430 m².

Für den Einzelhandel wären dann ca. 4.580 m² vorgesehen, für Büroflächen ca. 17.360 m², für Lagerflächen im Untergeschoss ca. 1.097 m², die restliche Fläche würde 219 Stellplätze ermöglichen.

Im Falle einer Vermietung würde dies einen Jahresrohertrag netto in Höhe von € 5.226.054,- ergeben.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Wien ist ungebrochen, und dieses Grundstück stellt eine seltene Gelegenheit dar, in eine zukunftsichere Entwicklung zu investieren.

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter kunej@isidex.at oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.