

**# SQ - GEWERBEGRUNDSTÜCK INKL. EINES  
BESTANDSGEBÄUDES - DATACENTER EIGNUNG -  
LAGER ODER BÜROS**



**Objektnummer: 20083**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|          |                                      |
|----------|--------------------------------------|
| Art:     | Zinshaus Renditeobjekt - Bürogebäude |
| Land:    | Österreich                           |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien                            |

## Ihr Ansprechpartner



### STADTQUARTIER INVEST

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 1 796 15 58  
F +43 1 796 15 58 15

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



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein komplett bestandsfreies Backstein-Bestandsgebäude, das ehemals als Traktorenfabrik genutzt wurde. Ergänzend dazu gibt es zwei gewerblich zu nutzende Neubaugrundstücke, die als Bauplatz 2 und Bauplatz 3 ausgewiesen sind. Das gesamte Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 15.023 m<sup>2</sup>.

## Lage und Umfeld:

Die Immobilie befindet sich in einer gut erschlossenen Gewerbezone, die durch den nahegelegenen Internetknotenpunkt „VIX“ eine hervorragende Infrastruktur bietet. Dies macht den Standort besonders attraktiv für technologieorientierte Unternehmen und solche, die auf schnelle Internetverbindungen angewiesen sind.

## Grundstücksflächen:

- **Gesamtfläche laut Grundbuch:** ca. 15.023 m<sup>2</sup>
  - **Bürogebäude:** ca. 4.569 m<sup>2</sup>
  - **Bauplatz 2:** ca. 3.223 m<sup>2</sup>
  - **Bauplatz 3:** ca. 7.231 m<sup>2</sup>

## Bestands- und Entwicklungspotenzial:

- **Bestandsnutzfläche:** ca. 8.733 m<sup>2</sup> reine Nutzfläche
- **Nutzfläche nach Entwicklung:** ca. 12.599 m<sup>2</sup> (ohne Außenflächen)

- **Entwicklungspotenzial Bauplätze 2 und 3:** ca. 51.075 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) laut unverbindlicher Studie

#### **Besondere Merkmale:**

- **Ehemalige Traktorenfabrik:** Historisches Backsteingebäude mit industriellem Charme
- **Internetknotenpunkt „VIX“:** Hervorragende digitale Infrastruktur für Unternehmen

#### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis ist auf Anfrage erhältlich. Sowohl ein Asset Deal als auch ein Share Deal über eine GmbH & Co KG sind möglich.

#### **Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie uns unter den unten angegebenen Kontaktdaten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap