Stadtentwicklung Gewerbegrundstück für Projektentwicklung in 1110 zu verkaufen



Objektnummer: 432

Eine Immobilie von Active Agent GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Betriebsbaugrund
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Gesamtfläche:	3.497,00 m²

Ihr Ansprechpartner



Mag. Philipp Mayer

Active Agent GmbH
Ullmannstrasse 36/26
1150 Wien

T +43 676 370 60 95

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


ACTIVE AGENT
Asset Management & Verwertung
11., Roschégasse
ZU VERKAUFEN
0676 370 60 95
mayer@activeagent.eu


ACTIVE AGENT


ACTIVE AGENT




Thürnhofstraße / Roschägasse

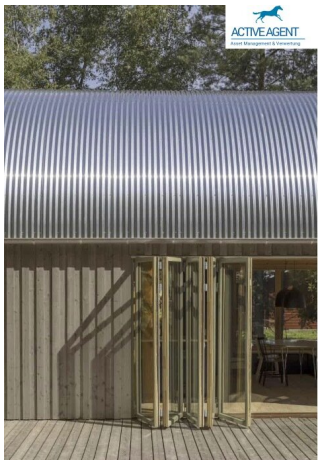






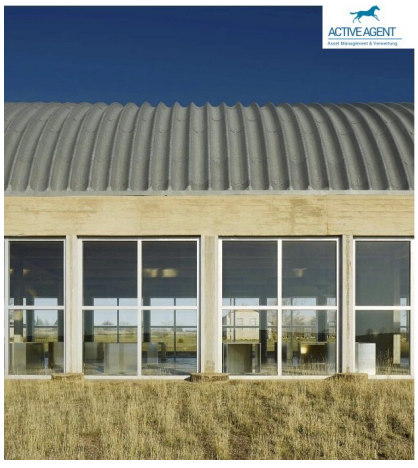










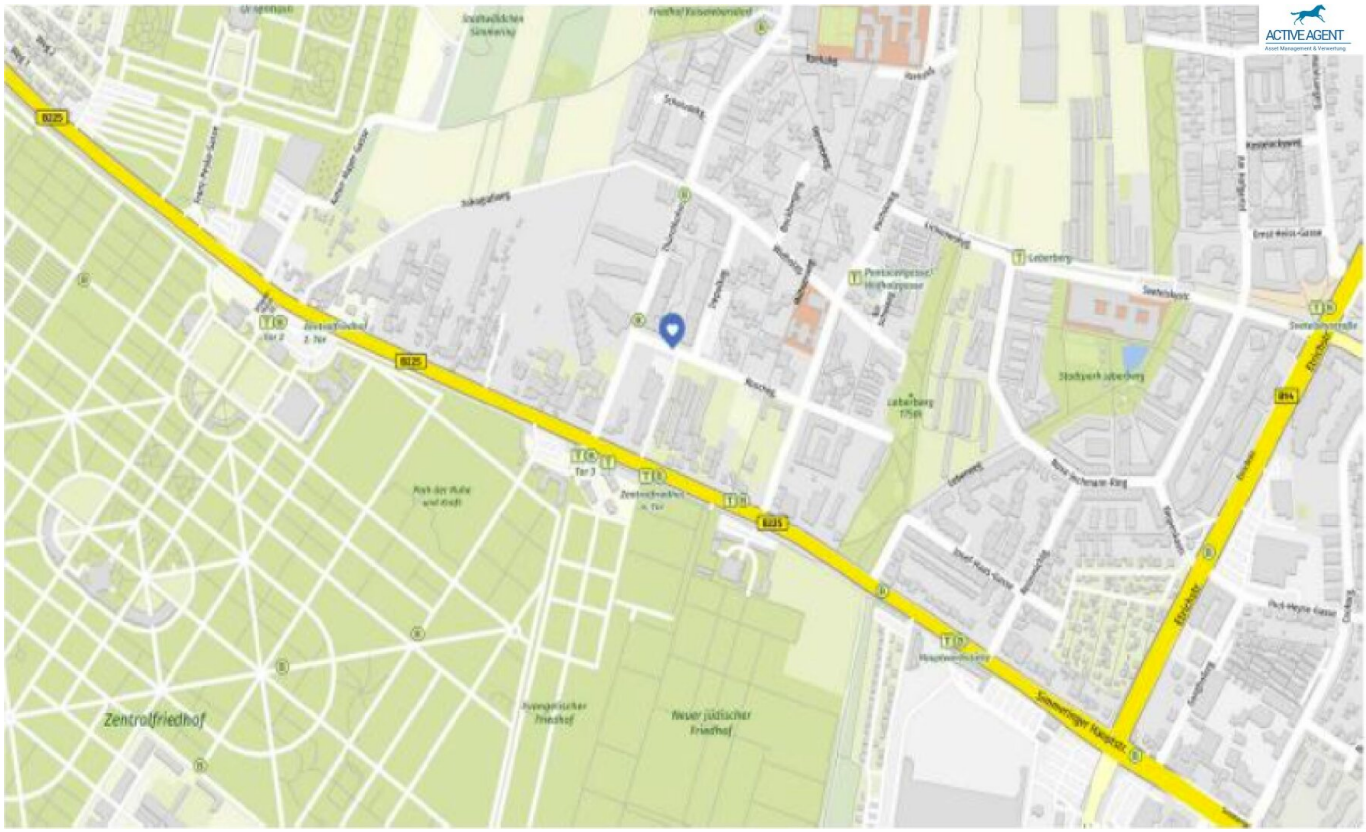









ACTIVE AGENT
Asset Management & Verwertung


ACTIVE AGENT
Asset Management & Verwertung
B225
Zentralfriedhof
Neuer jüdischer Friedhof
Stadtpark Leberberg
Leberberg
B464

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft zeichnet sich durch beste Lage - weil hohe Sichtbarkeit - aus und befindet sich in Nachbarschaft zu einer EUROSPAR Filialen, die als bedeutende Frequenzbringer und Nahversorger in der Umgebung fungiert. Die Nachbarschaft ist durch eine Mischung aus Gewerbebetrieben, einem Kindergarten, einer Volksschule sowie großen Wohnhausanlagen geprägt.

Auf einer Grundfläche von 3.497 m² entspricht die SOLL-Nutzfläche - je nach Raumhöhe - 4.730 m² bis 7.200 m². Aktuell liegt im Stadtentwicklungskonzept Kaiserebersdorf eine Friedhofswidmung vor. Es geht um einen Asset-Deal mit einer Eigentumsform 1/1 Anteil.

WIDMUNG

Mit dem neuen Stadtentwicklungsplan „Wien-Plan 2035“ stellt sich die Stadt-Wien den großen Herausforderungen der Zeit.

Der am 23.04.2025 im Wiener Gemeinderat beschlossene Plan hat eine Gültigkeit von zehn Jahren und legt Entwicklungsgebiete und Siedlungsgrenzen fest. Damit erneuert er das Bekenntnis zu leistbarem Wohnraum, einer guten öffentlichen Infrastruktur und Platz für die Wirtschaft.

Die Liegenschaft in der Thürnlhofstraße/Roschegasse ist im Stadtentwicklungsplan Wien 2035 als „Industrie- und Gewerbegebiet (rote Zone)” ausgewiesen. Diese Gebiete sind langfristig für emissions- und verkehrsintensive wirtschaftliche Tätigkeiten reserviert und bieten somit Investitionssicherheit. Aufgrund ihrer Lage im Wiener Stadtgebiet sind kurze Transportwege und eine optimale Einbindung in Wertschöpfungsketten möglich (Quelle: Stadtentwicklungsplan Wien)

Widmung GBBG I g 75% BB-Friedhofswidmung (aktuell)

Wien Plan-Stadtentwicklungsplan 2035 (NEU)

STUDIE

Eine Studie des renommierten Architekturbüros SWAP Architekten bescheinigt dem Grundstück hervorragendes Potenzial für eine mehrgeschossige Gewerbeimmobilie. Die Studie sieht eine Nettonutzfläche von rund 7.200 m² vor. Diese kann flexibel für unterschiedliche gewerbliche Anforderungen konzipiert werden, beispielsweise für Handelsflächen, Büros, Forschungseinrichtungen oder produzierendes Gewerbe.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap