

**Bestandsobjekt mit enormen Entwicklungspotential in  
Top-Gewerbelage!**



Ansicht Rückseite (vom Nachbarn aus)

**Objektnummer: 6653/913**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	688,53 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Philip Scheriau**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27 / 5  
1010 Wien

H + 43 664 518 45 22

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





CONFIDO

## Objektbeschreibung

Auf der Liegenschaft befindet sich ein in den **1980er-Jahren errichtetes** und laufend **adaptiertes Betriebsgebäude in Massivbauweise**. Das Objekt erstreckt sich über ein **Erd- sowie ein Obergeschoß** und ist nicht unterkellert. Im **Erdgeschoß befinden sich zwei gewerblich genutzte Einheiten (Geschäftslokale)**, während das **Obergeschoß überwiegend als Bürofläche** genutzt wird. Die Erschließung der Büroeinheiten erfolgt über eine überdachte Außenstiege, die Zufahrt direkt über die Traviatagasse. Auf dem Grundstück **stehen mehrere Kfz-Stellplätze** sowie großzügige Rangierflächen zur Verfügung, was insbesondere für gewerbliche Nutzungen **einen wesentlichen Mehrwert darstellt**. Das Gebäude verfügt über eine **solide und funktionale Ausstattung** mit sämtlichen **wesentlichen Anschlüssen (Strom, Wasser, Gas, Kanal und Telekommunikation)** sowie über eine Gaszentralheizung und teilweise Klimatisierung.

Von **11 Einheiten wurden derzeit 3 befristet (teilw. mit Pauschalmiete)** und **1 unbefristet vermietet**, die restlichen **9 Einheiten stehen leer**.

Die monatlichen Einnahmen betragen **derzeit € 5.221,58 netto**.

Unter Berücksichtigung der angenommenen Vollvermietung ergibt sich somit ein **potenzieller monatlicher Hauptmietzins von rund EUR 9.771,58 netto**. Nach Abzug der Betriebskosten (Annahme Vermietung OG nur mit Pauschalmieten) in Höhe von derzeit EUR 616,00 sowie geschätzter Stromkosten von rund EUR 150,00 verbleibt ein kalkulatorischer Hauptmietzins von rund **EUR 9.005,58 netto pro Monat**.

**Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne eine detaillierte Aufstellung.**

### Entwicklungspotential:

Für die Liegenschaft lag **bereits eine baubehördlich genehmigte Projektplanung** zur umfassenden Erweiterung des Bestandes vor. **Vorgesehen war die Aufstockung** des bestehenden Gebäudes um zusätzliche Büroflächen sowie die Errichtung eines mehrgeschoßigen Lagergebäudes im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft. Im Zuge dieser Planung hätte eine **zusätzliche Nutzfläche von rund 788,58 m<sup>2</sup>** realisiert werden können, wodurch sich die **Gesamtnutzfläche** nach Zu-, Um- und Ausbau **auf rund 1.440 m<sup>2</sup>** erhöhen würde. Neben **zusätzlichen Büroflächen im Dachgeschoß** waren **moderne Lagerflächen** über mehrere Ebenen sowie weitere **Kfz-Stellplätze vorgesehen**. Die Erschließung sollte über ein innenliegendes Stiegenhaus samt Aufzug erfolgen und damit eine zeitgemäße sowie effiziente Nutzung gewährleisten.

Die ursprüngliche Baubewilligung ist zwischenzeitlich abgelaufen.

Mit der bestehenden Planung liegt jedoch eine fundierte Grundlage für eine neuerliche Einreichung vor. Das Projekt verdeutlicht das erhebliche Nachverdichtungs- und Ausbaupotenzial der Liegenschaft und bietet eine attraktive Basis für eine zukünftige Weiterentwicklung.

Dadurch **eröffnet sich ein interessantes Value-Add-Potenzial für Investoren und Entwickler, die zusätzliche Flächen schaffen und die Liegenschaft nachhaltig aufwerten** möchten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap