

**ATTRAKTIVE WOHN - UND GESCHÄFTSLIEGENSCHAFT
MIT SHOWROOM UND ENTWICKLUNGSPOTENTIAL -
VIELSEITIG NUTZBAR - U4 STATION IN WENIGEN
GEHMINUTEN ENTFERNT**



Objektnummer: 2187

Eine Immobilie von Congemini Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Kaufpreis:	1.600.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Shimshon Nanikashvili

Congemini Real Estate GmbH
Tuchlauben 7a, 5.Stock
1010 Wien

H +43 (0) 676 72 444 20

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



Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare Liegenschaft mit bestehendem Showroom, ehemalige (ABBRUCHFÄHIGE) Betriebsstätte und Wohnnutzungsmöglichkeit.

Diese Liegenschaft eröffnet außergewöhnlich vielfältige Perspektiven für Eigennutzer, Unternehmer und Immobilienentwickler.

Die bestehende Gebäudestruktur mit Showroom und ehemaligen Betriebsflächen bietet attraktive Voraussetzungen für Unternehmen mit Ausstellungs-, Verkaufs-, Beratungs- oder Servicebedarf.

Ein besonderer Mehrwert ist die zusätzlich zulässige Wohnnutzung.

Damit ergeben sich interessante Möglichkeiten, geschäftliche und private Lebensbereiche an einem Standort zu verbinden oder alternative Immobilienkonzepte zu entwickeln.

Denkbare Nutzungsperspektiven umfassen:

- Repräsentativer Unternehmenssitz mit Showroom und Wohnbereich
- Hochwertige Ausstellungs- und Verkaufsflächen mit ergänzender Wohnnutzung
- Kombination aus Atelier, Galerie, Büro und Wohnen
- Unternehmerresidenz mit angeschlossenem Geschäftsbetrieb
- Wohn- und Geschäftshaus mit unterschiedlichen Nutzungseinheiten
- Wohnbau- oder gemischt genutztes Entwicklungsprojekt

Eine Liegenschaft mit Potenzial – sowohl für die unmittelbare betriebliche Eigennutzung als auch für eine langfristige Immobilienentwicklung.

Die konkreten Bebauungs-, Umnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sind anhand der geltenden Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen und behördlichen Genehmigungen zu prüfen

Widmung & Verbaubarkeit

- **W I 7,5m g:** Wohngebiet, Bauklasse I, maximale Gebäudehöhe 7,5 Meter, geschlossene Bauweise.

- **W GV I 5,5m g | G:** Wohngebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse I, maximale Gebäudehöhe 5,5 Meter, geschlossene Bauweise | Gärtnerisch auszugestaltende Flächen

Konnektivität & Erreichbarkeit

- **U-Bahn-Anbindung**
 - Die **U4-Station** in wenigen Gehminuten entfernt.
 - Das Wiener Stadtzentrum (Karlsplatz/Stephansplatz) ist damit in weniger als 20 Minuten direkt erreichbar
- **Individualverkehr:**
 - Über den Hietzinger Kai ist die Westeinfahrt (A1) in wenigen Minuten erreicht. Dies bietet eine optimale Anbindung an den Fernverkehr sowie an die Wiener City

Mikrolage & Infrastruktur

- **Nahversorgung:**

- Supermärkte (Spar, Billa), Apotheken, Banken und erstklassige Gastronomie sichern den täglichen Bedarf der zukünftigen Bewohner

- **Bildung & Familie:**

- Top-Schulen (darunter renommierte Gymnasien), Kindergärten und Arztpraxen im unmittelbaren Umkreis machen den Standort besonders für kaufkräftige Familien und Paare attraktiv

- **Klientel:**

- Die Umgebung ist durch ein gehobenes, akademisches und einkommensstarkes Publikum geprägt

Kaufpreis

- EUR 1.600 000,00 zuzüglich Kaufnebenkosten

Kontakt

N | Shimshon Nanikashvili, MBA

M | [+43 \(0\) 676 7244420](tel:+4306767244420)

E | s.nanikashvili@congemini.com

I | www.congemini.com

WESENTLICHE INFORMATION - BITTE DURCHLESEN

Wenn Sie zusätzliche Information zu unseren Immobilien möchten, bitten wir um eine schriftliche Anfrage. Sie können dazu unser **Kontaktformular** auf unserer Website **www.congemini.com** verwenden. Beachten Sie bitte, dass Ihre **Angaben** zu Ihrer **Wohn - / Geschäftsanschrift vollständig, und Ihre Rufnummer** registriert sein sollten. Wir sehen uns **verpflichtet die Privatsphäre der Eigentümer** unserer Immobilien zu **schützen**, folglich **ohne** eine **Gegenprüfung Ihrer Kontaktdaten** geben wir bedauerlicherweise **keine weitere Information** an Sie weiter, mit der Bitte um Verständnis!

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilientreuhänders; Das gegenständliche Objekt wird Ihnen unverbindlich zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind ohne Gewähr und jede Haftung. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision in der Höhe von (netto) 3 % der Kaufsumme zuzüglich 20% Mehrwertsteuer. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz Maklergesetzes und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes und wirtschaftliches Naheverhältnis zur Verkäuferin, welcher aus regelmäßiger, geschäftlicher Tätigkeit für den Abgeber entsteht. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Wir sind auch als Doppelmakler tätig.

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an

Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung gestattet!

Hinweis: Seit 1.12.2012 besteht für den Immobilienmakler einer Immobilie die Verpflichtung den Eigentümer zur Vorlage eines gültigen Energieausweises aufzufordern.

Wir haben dieser Verpflichtung gegenüber dem Eigentümer bereits Folge geleistet.

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Notar / Rechtsanwalt: 1-3%
- Maklerprovision: 3,0% zzgl. 20 % USt.
- Bei Vermietung von gewerblichen Immobilien: 3 Bruttomonatsmieten
- Bei Abschluss des Optionsvertrags wird eine Teilprovision in Höhe von **1,5 %** (zzgl. 20 % USt.) vom Kaufpreis der optionalen Flächen
- Die restliche Teilprovision (Optionsvertrag) in Höhe von **1,5 %** (zzgl. 20 % USt.) vom Kaufpreis der optionalen Flächen wird erst bei tatsächlicher Ausübung (Einlösung) der Option durch die Käuferin fällig.

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 <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap