DOCKS - Loft Geschäftsfläche für innovative Ideen



Objektnummer: 7504

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	364,00 m²

Provisionsangabe:

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

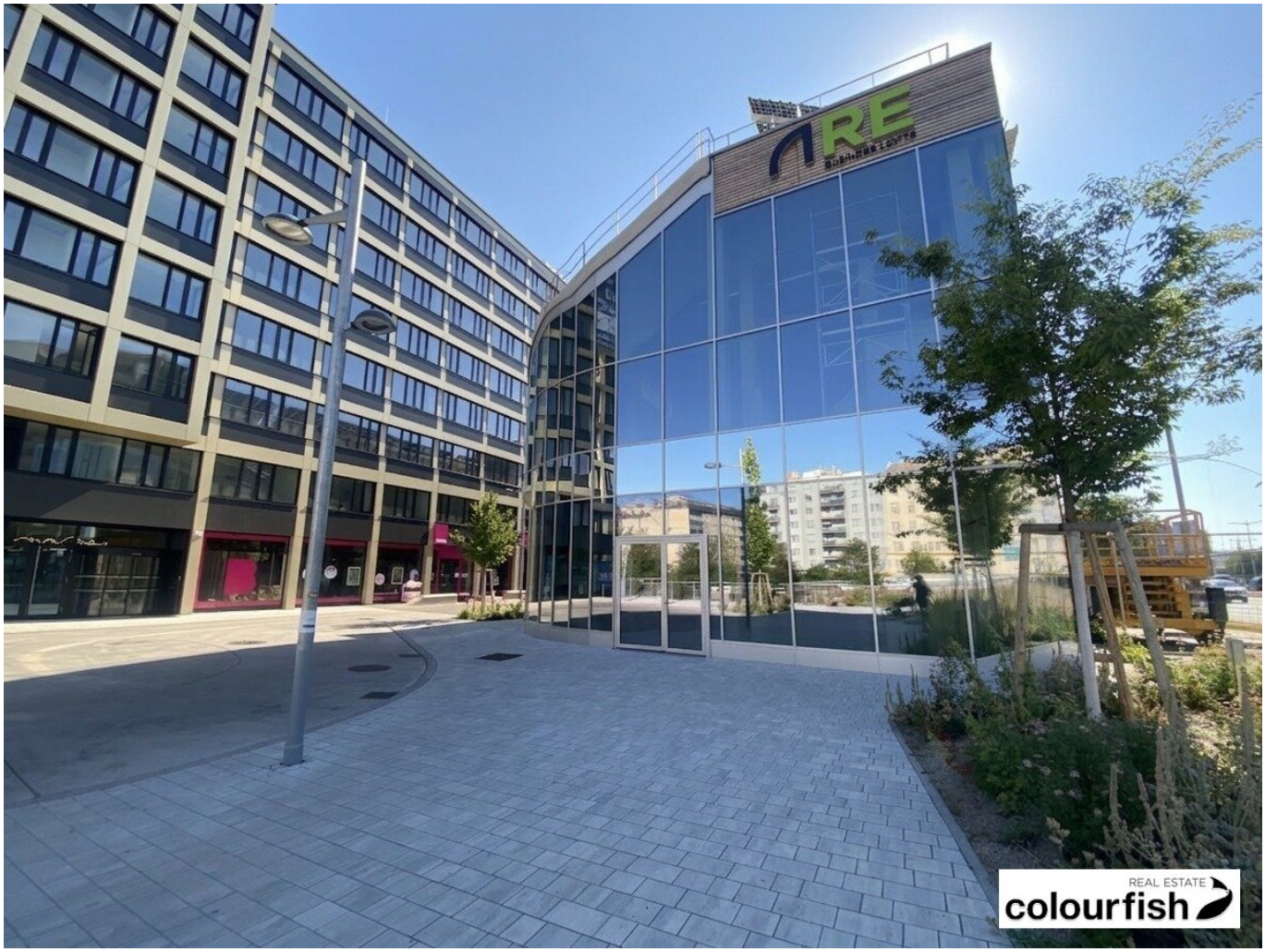


Andrea Fiedler

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 468 56 10
H +43 664 468 56 10

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


ARE
REAL ESTATE
colourfish


colourfish

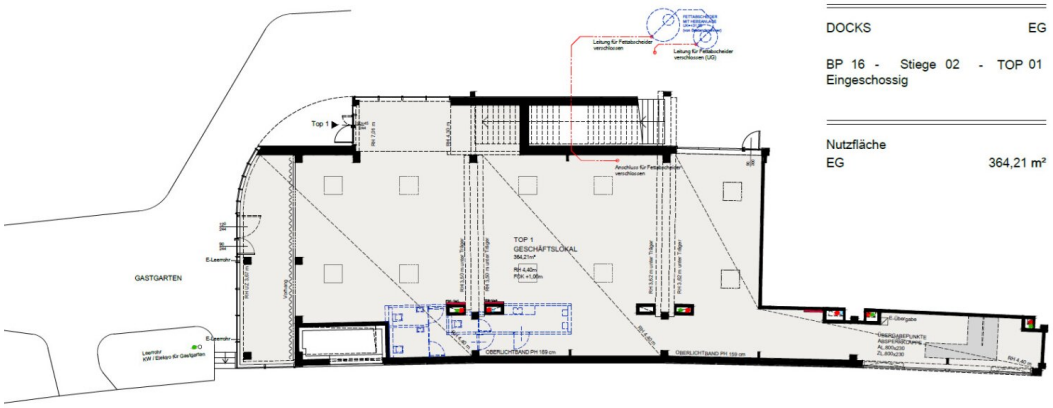

colourfish








REAL ESTATE
colourfish



DOCKS EG

BP 16 - Stiege 02 - TOP 01
Eingeschossig

Nutzfläche
EG 364,21 m²

EDV
Für jede Achse ist ein LWL-Anschluss durch Wienenergie vorgesehen. Verteiler im Schacht OG1.

Zu-/Abluft
Zentral gesteuert aus Zentral GLT Raum BP16 Stiege1 OG1.

Kühlung und Wärme
Versorgung zentral gesteuert aus Zentral GLT Raum BP16 Stiege1 OG1.
Achsenweise steuerbar über Raumstation

Strom
Anschluss von Stromschiene EG mit Kabel bis Übergabepunkt.

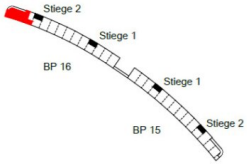
Sprechanlage
Vorbereitung bis Übergabepunkt

N

0 1 3 5

DOCKS

1030 Wien
Ljuba-Welitsch-Promenade 6



Legende
- Fallstrang
- Regenwasser
- Kaltwasserstrang
- Fußbodenheizungsverteiler
- Kabeltrasse
- Optional von Bestandnehmer
- Lüftungsleitung
- Klimasplitgerät
- Bereich mit reduzierter Raumhöhe
  Höhe Bodenbelag ≤ 2cm

Maßstab 1:200
Erstellt 18.03.2025

Ein Projekt der

AUSTRIAN REAL ESTATE colourfish

Objektbeschreibung

DOCKS - Geschäftsfläche für innovative Ideen

Diese attraktive Erdgeschoss-Geschäftsfläche überzeugt durch ihr **enormes Potenzial** und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. In einer gut frequentierten Lage an einer Kreuzung gelegen, profitiert das Objekt von hoher Sichtbarkeit und optimaler Erreichbarkeit. Ein repräsentatives Eingangsportal sorgt für einen einladenden ersten Eindruck und unterstreicht die Präsenz der Fläche.

Ein besonderes Highlight ist die **außergewöhnliche Raumhöhe** von ca. 4,40 Metern, die ein beeindruckendes Raumgefühl schafft und zahlreiche kreative Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet – von modernen Loft-Konzepten bis hin zu individuellen Ausbauideen.

Die Fläche wird im Edelrohbauzustand übergeben (Warmestrich vorhanden) und bietet damit maximale Flexibilität für zukünftige Nutzer, ihre eigenen Vorstellungen und Anforderungen umzusetzen. Ob Büro, Showroom, Atelier, Studio oder Dienstleistungsfläche – hier können maßgeschneiderte Konzepte realisiert werden. Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Traglast von ca. 450 kg/m² besonders nutzungsintensive oder schwerlastige Konzepte ausgeschlossen sind.

Ein zusätzlicher Vorteil ist der Umkehrplatz des benachbarten Bürogebäudes, der eine komfortable Erschließung sowie praktische Anlieferungsmöglichkeiten bietet.

Diese Fläche ist ideal für alle, die auf der Suche nach einem individuell gestaltbaren Standort mit besonderem Charakter und hervorragender Sichtbarkeit sind.

Highlight:

- Raumhöhe 4,40 m
- Loft-Charakter
- gute Sichtbarkeit
- Frequenz durch das Quartier mit ca 4.000 Bewohnern und zahlreichen Arbeitenden

Dank der Nähe zur S-Bahn-Haltestelle St. Marx, der Straßenbahnlinie 18 und weiteren

öffentlichen Verkehrsmitteln sowie dem Autobahnanschluss an die A23 sind die DOCKS sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden: So ist etwa der Hauptbahnhof nur sieben Minuten mit der Straßenbahn entfernt. Ebenso wird mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 18 von der U3-Station Schlachthausgasse zur U2-Station Stadion bis Herbst 2026 eine neue Direktverbindung in den grünen Prater geschaffen. Somit sind die DOCKS ein optimaler Standort zum Arbeiten – mit und ohne Auto.

Die DOCKS sind für den Zufahrts- und Lieferverkehr vom Landstraßer Gürtel und von einer internen Erschließungsstraße zugänglich. Ausreichende Stellplatzangebote in der Tiefgarage sowie Schaufenster und Werbemöglichkeiten an den Außenfassaden bilden die hervorragende Infrastruktur für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen – auch für Ihr Business.

Fläche: ca. 364 m²

Mietpreis: netto ab € 18,00m²/Monat

Betriebskosten: € 3,60/m²/Monat

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

- bis zu 5,5 m Raumhöhe
- Estrich mit Fußbodenheizung
- Klimafreundliche Energieversorgung (Heizung/Kühlung) durch Erdwärmesonden, Photovoltaik und Fernwärme
- ÖGNI- und klimaaktiv-Zertifizierung
- Schaufenster und Werbemöglichkeiten an den Außenfassaden
- Co-Working-Space im Haus vorhanden
- Billa, BIPA, Gastronomie in direkter Umgebung

- und 140 Tiefgaragenstellplätze

- Begrünte Dachterrasse

Öffentliche Verkehrsanbindung:

S-Bahn: S3, S7 St. Marx, Quartier Belvedere & Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar

Straßenbahn: 18, 71, O

Individualverkehr:

sehr gute Anbindung über Gürtel und A23

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap