Mach was draus! | stark frequentierte Grundstücksfläche für Ideen und Konzepte - privat und gewerblich



Außenansicht

Objektnummer: 17183

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 842 055 100

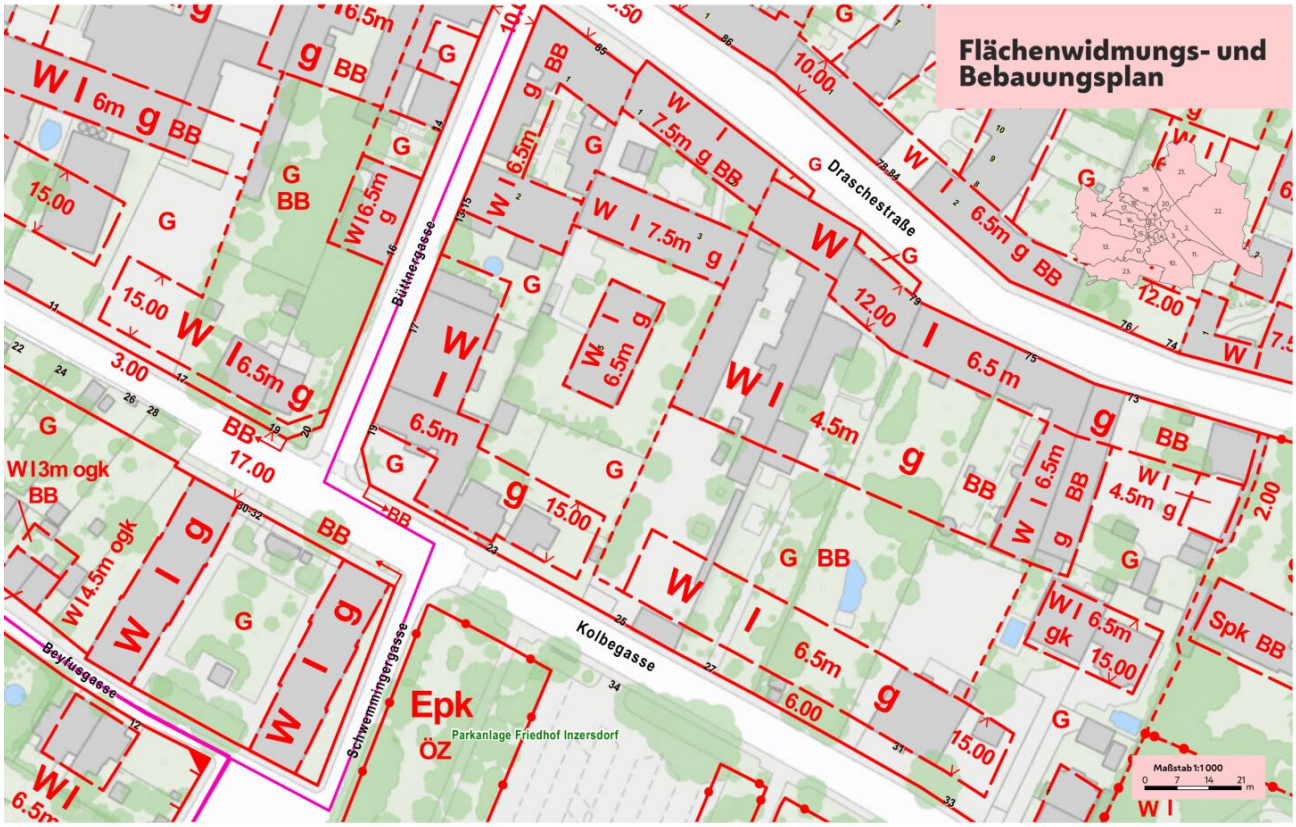
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 03.11.2026 14:14

Objektbeschreibung

Raum für Ihre (Geschäfts)Idee – Grundstück mit vielseitigem Potenzial in der Kolbegasse

Eine seltene Gelegenheit in Wien: Zur Verpachtung gelangt ein großzügiges Grundstück mit einer Gesamtfläche von **1.084 m²**, das vielfältige Möglichkeiten für die Umsetzung eines eigenen Gewerbestandortes bietet.

Als etablierte Verkehrsachse bietet die Kolbegasse durch die hohe Frequenz eine erstklassige Sichtbarkeit und Markenpräsenz für Ihr Gewerbe.

Ob Wohnbau oder **gewerbliches Konzept** – die Liegenschaft bietet interessante Voraussetzungen, um einen Standort nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten (Hierzu bitte den Absatz zu **§6 Bauordnung Wien am Ende dieses Inserats** beachten)

Das Grundstück weist eine entsprechende **Baulandwidmung mit einer zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 6,5 m** auf.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Bestandsgebäude. Dieses kann – abhängig vom geplanten Nutzungskonzept – **saniert und weitergenutzt oder abgebrochen und durch eine neue Bebauung ersetzt werden**. Das Grundstück ist bereits **aufgeschlossen**.

Pachtpreishöhe und Pachtlaufzeit auf direkte Anfrage mit Angabe der angedachten Nutzung!

Die Highlights auf einen Blick:

- Grundstücksfläche: **ca. 1.084 m²**
- Baulandwidmung WI 6,5m g (geschlossene Bauweise)
- Zulässige Gebäudehöhe: **bis zu 6,5 m** (in der Regel 2 Vollgeschoße + Dachausbau)
- Vielseitige private und gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei stark sanierungsbedürftige Bestandsgebäude bzw. Abbruch möglich
- Grundstück **aufgeschlossen**

Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihren zukünftigen Unternehmensstandort nach Ihren individuellen Anforderungen zu gestalten. Insbesondere für Betriebe, die von

Sichtbarkeit, guter Erreichbarkeit und Kundenfrequenz profitieren, bietet der Standort sehr gute Voraussetzungen.

Gerne steht Ihnen Alexander Ringsmuth für weitere Fragen unter +43 676 842 055 100 bzw. ar@ringsmuth.at zur Verfügung.

§6 BO Wien:

(6)In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

www.ringsmuth-immobilien.at

Hinweise: Alle Angaben zu Bebauungsmöglichkeiten erfolgen ohne Gewähr. Für konkrete Nutzungs- bzw. Bauvorhaben wird empfohlen, vorab Rücksprache mit den zuständigen Behörden zu halten.

Alle Angaben verstehen sich vorbehaltlich Irrtum und Änderungen!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap