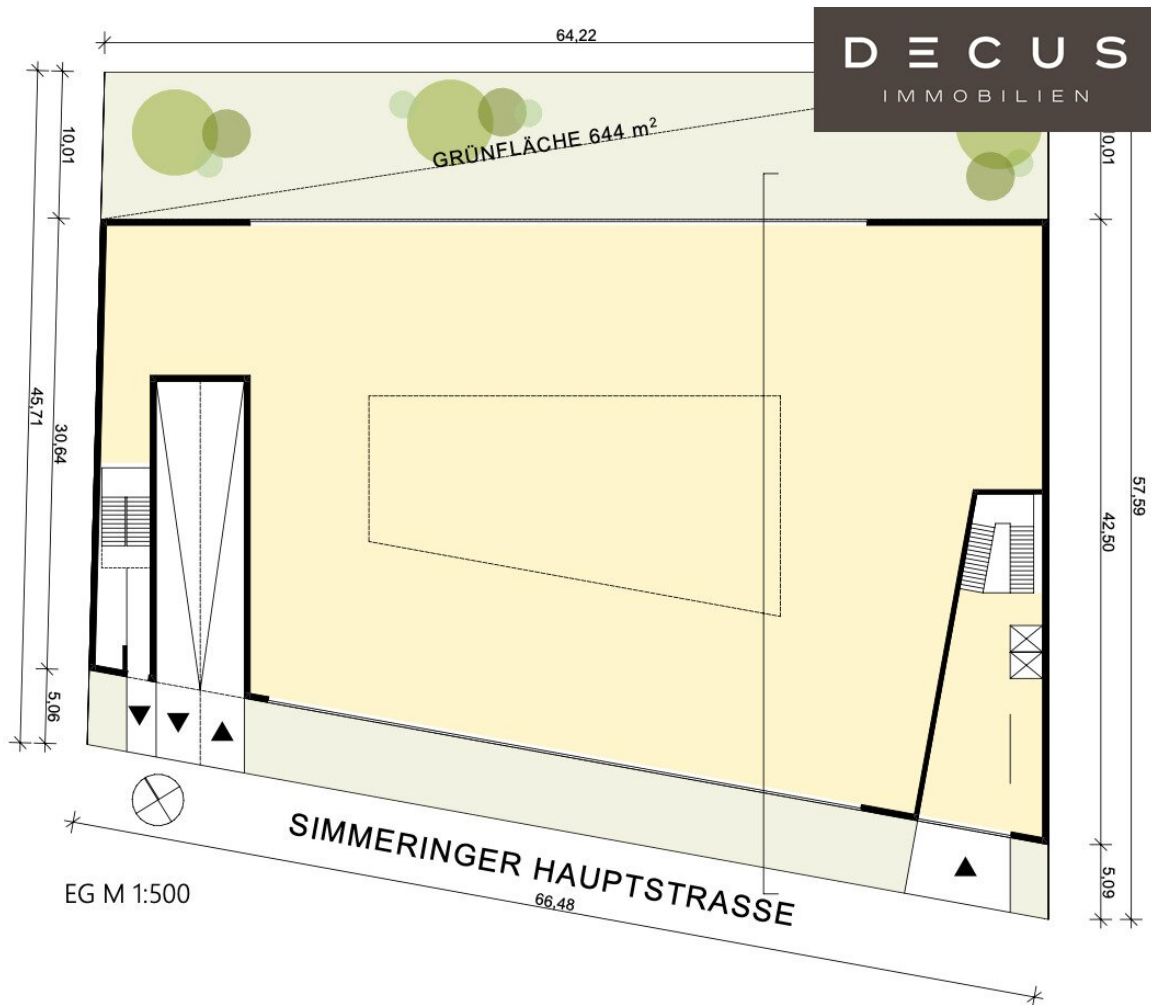


# Grundstück im Betriebsbaugelände mit vorhandener Abbruchbewilligung



Unverbindliche Kubaturanalyse - EG

**Objektnummer: 1139863**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Betriebsbaugrund
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Kaufpreis:</b>	5.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

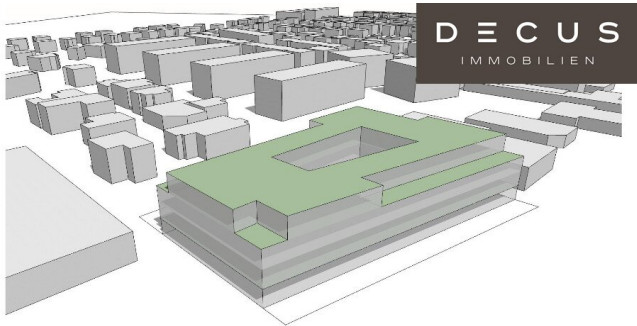
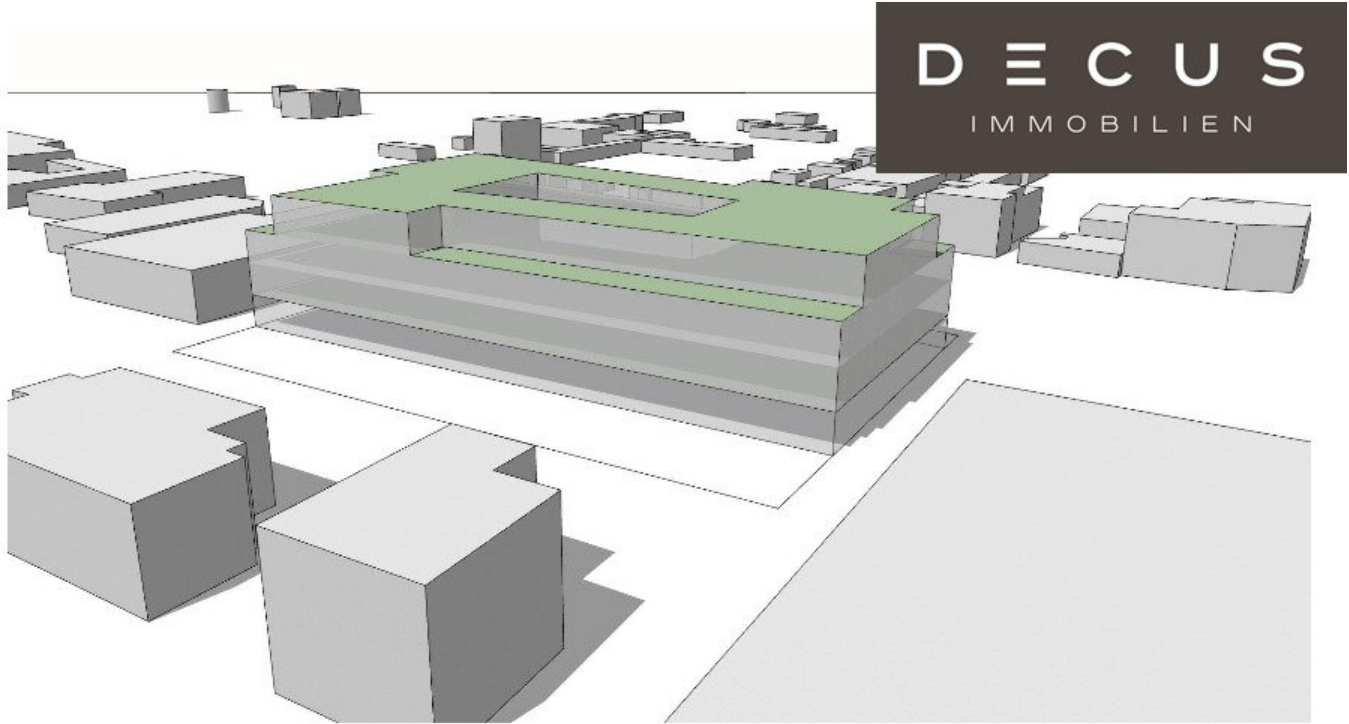


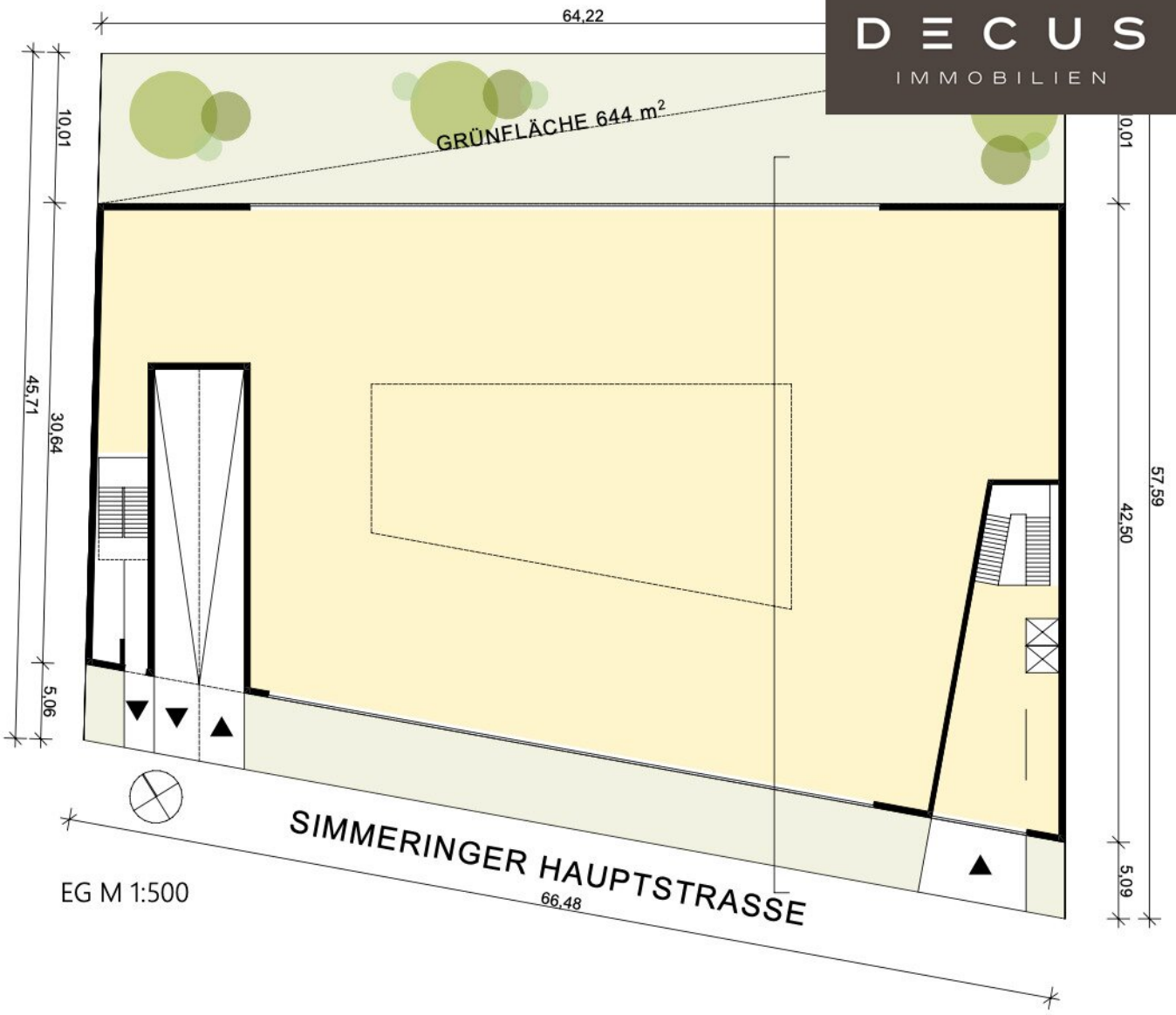
### **Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

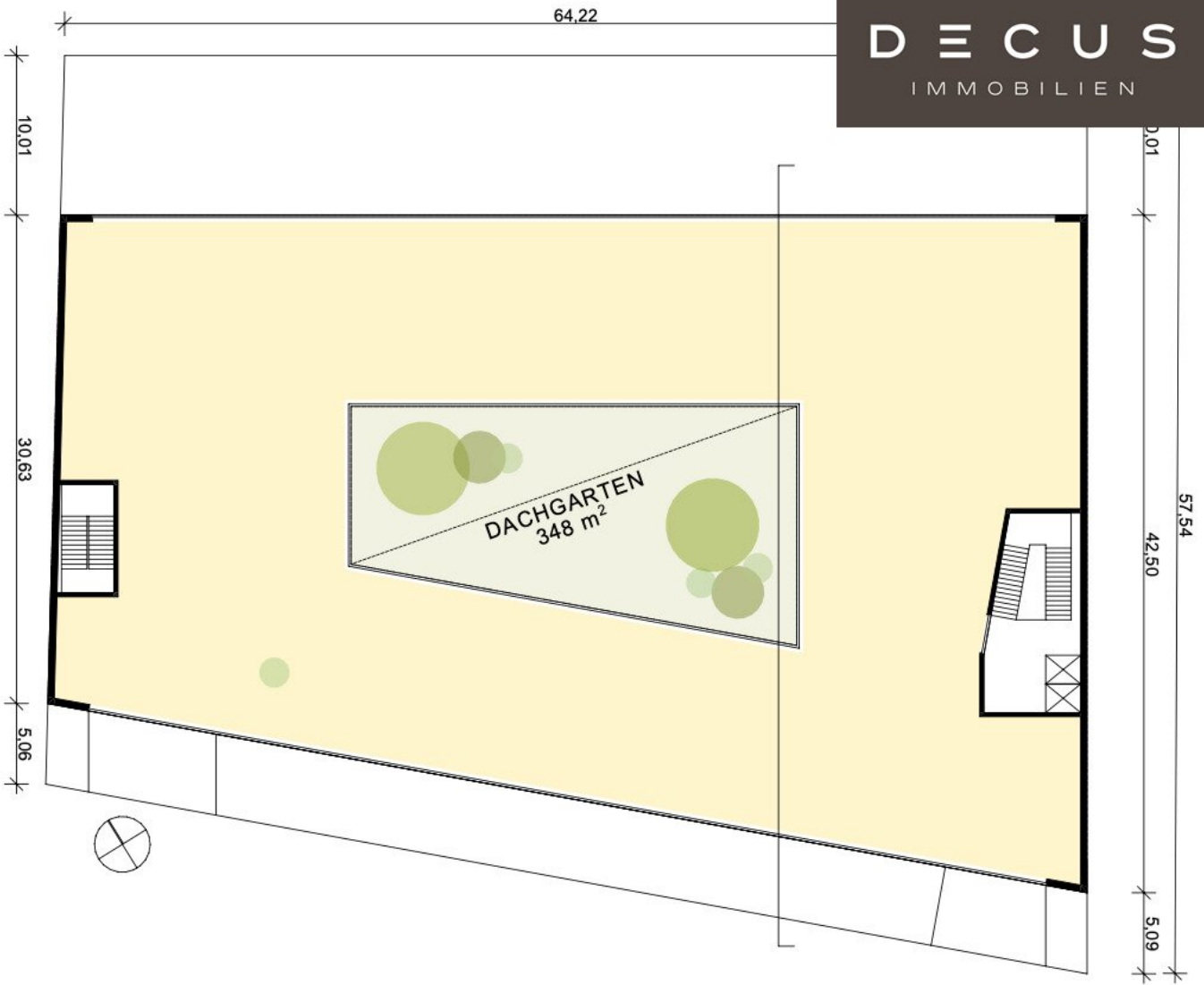
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10

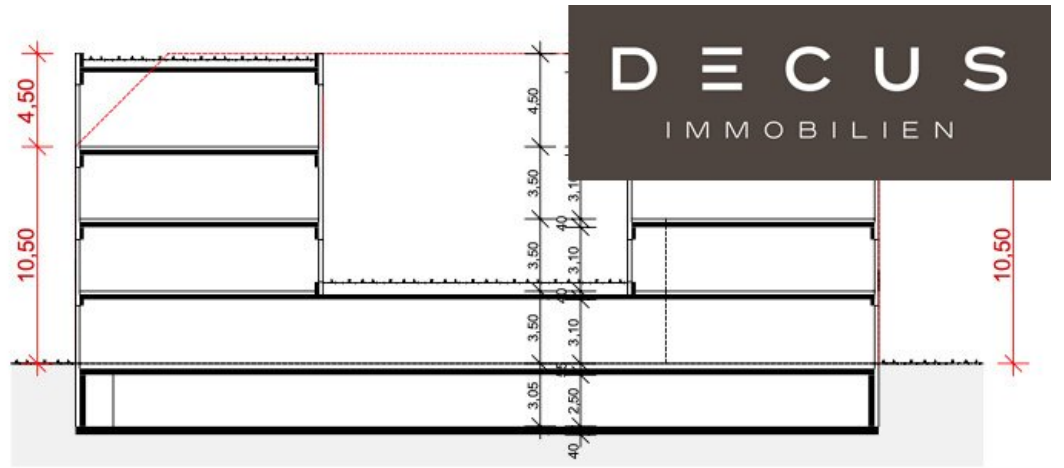
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



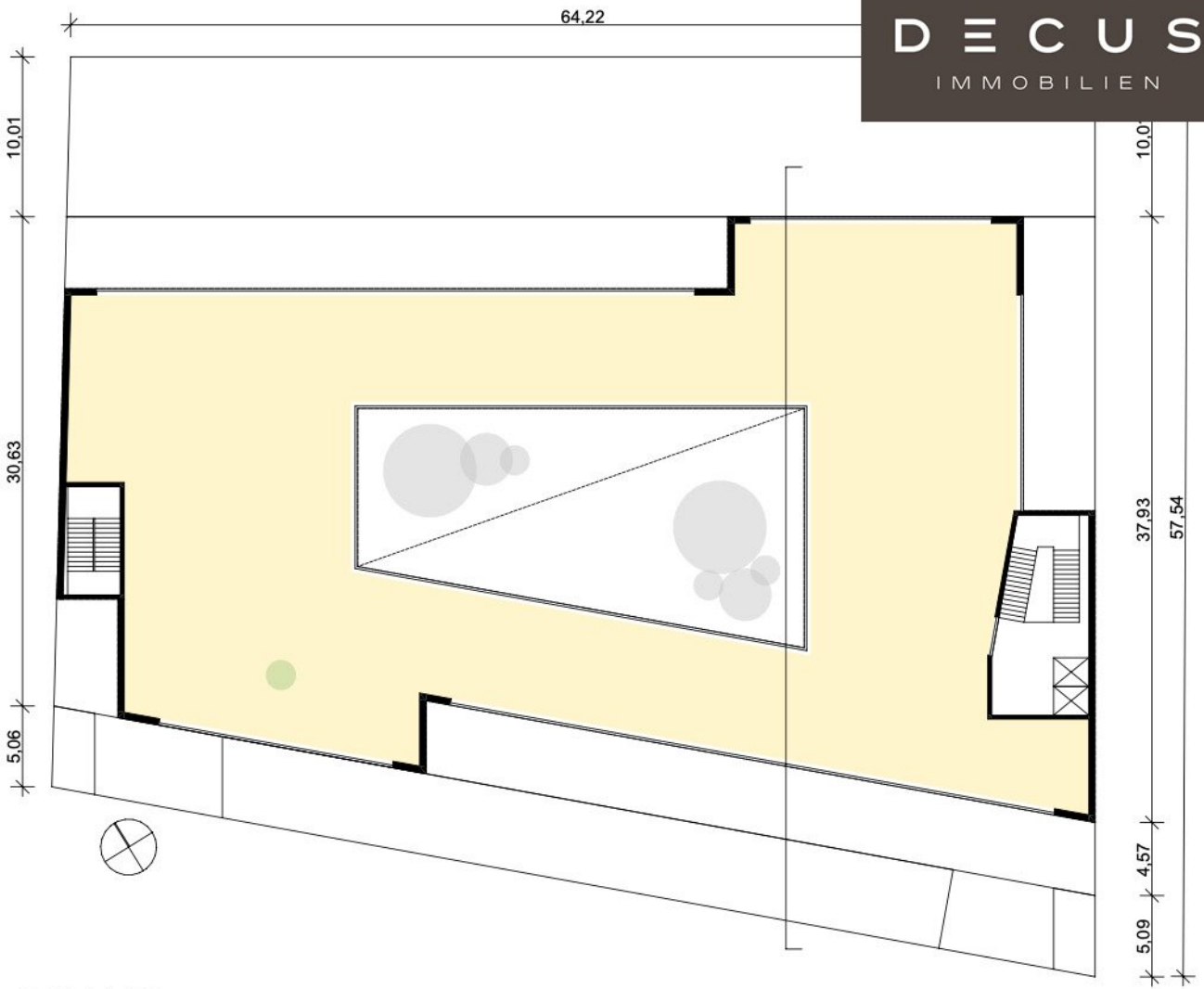




1./2. OG M 1:500



SYSTEMSCHNITT M 1:500



DG M 1:500

## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem geeigneten **Betriebsbaugrund** in Wien? Dann sind Sie hier genau richtig!

Zum Verkauf gelangt eine einzigartige Liegenschaft in der Simmeringer Hauptstraße in 1110 Wien.

Das Grundstück umfasst eine großzügige Fläche von **3.302m<sup>2</sup>** und bietet somit genügend Platz, sodass Sie hier Ihre ganz individuellen Vorstellungen verwirklichen können.

In der direkten Nachbarschaft befindet sich ein Autohändler, ein Möbelgeschäft, eine Gärtnerei als auch ein Steinmetzbetrieb.

### Anbindung:

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut, denn sowohl der Bus (69A), die Straßenbahnen (11, 71) als auch der Bahnhof "Wien Zentralfriedhof" befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Doch nicht nur die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt, auch die individuelle Anbindung an den übergeordneten Verkehr ist gut. Die schnellste Anbindung in den Süden erfolgt über den Verteilerkreis Favoriten.

### Nutzbarkeit:

Das Grundstück eignet sich perfekt für Unternehmen aus verschiedenen Branchen, sei es als Produktionsstandort, als Bürogebäude oder für Lagerflächen.

Die **Abbruchbewilligung** für den Altbestand liegt bereits vor.

Lt. einer unverbindlichen Studie kann eine Bebauung mit einem Gebäude mit einer **erzielbaren Nutzfläche von bis zu 6.500m<sup>2</sup>** erfolgen. Geplant wurde hier ein Erdgeschoß, das 1. und 2. Obergeschoß als auch ein Dachgeschoß. Gerne lassen wir Ihnen die Unterlagen zukommen.

Das geringe Angebot an Betriebsbaugründen in Wien und die gute Lage machen dieses Grundstück attraktiv.



## **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis liegt bei EUR 5.200.000,--.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu präsentieren und Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren eigenen Betriebsbaugrund in 1110 Wien!

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap