

## Gewerbe Investment im aufstrebenden 11. Bezirk



Außenansicht 2

**Objektnummer: 101/15934**  
**Eine Immobilie von JP Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kobelgasse 3
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Nutzfläche:	3.207,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	2.700.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	841,91 €
Provisionsangabe:	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



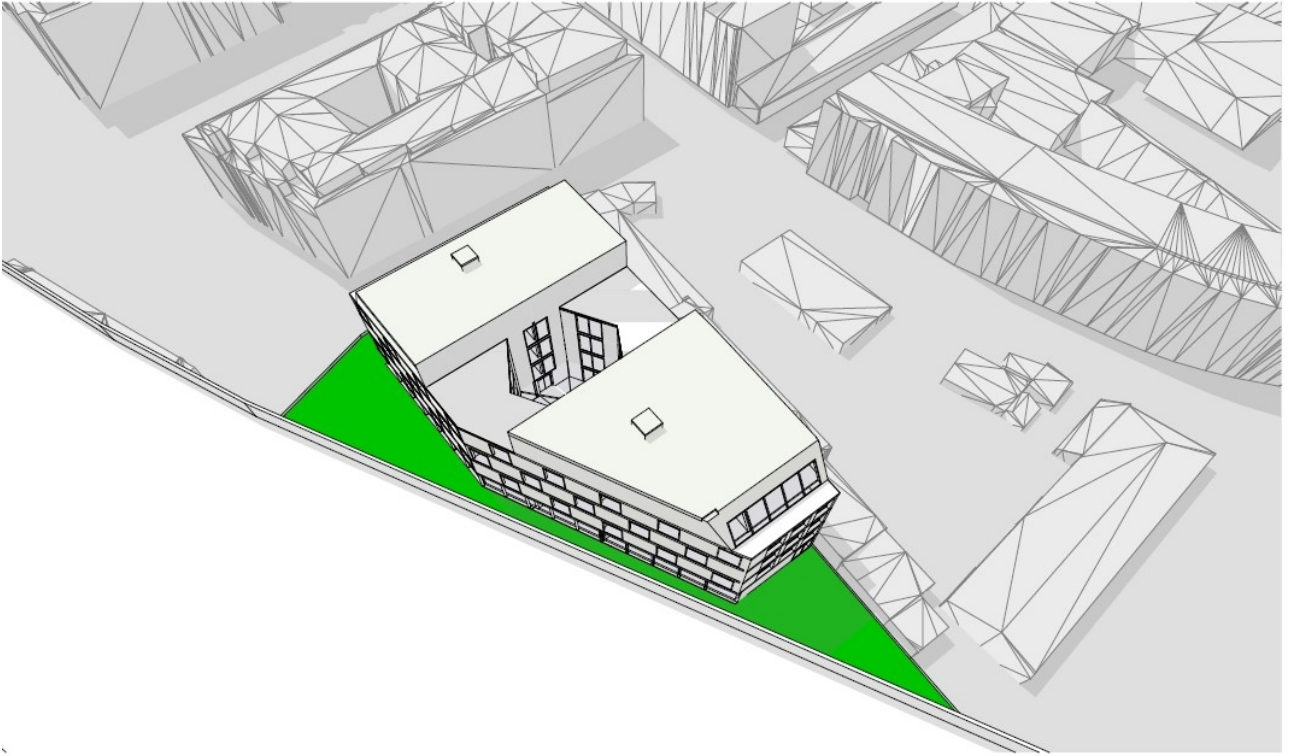
**Kathrin Fercher**

JP Immobilien

T +43 1 596 60 20 693

H 0699/ 17 55 66 93

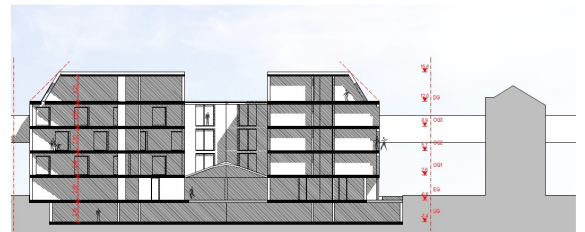
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Sichtpunkt



Sichtpunkt



Sichtpunkt





## Objektbeschreibung

**Fakten** Grundstücksfläche: rd. 1.073 m<sup>2</sup> Nutzfläche: gemäß Studie EG, 3 Regelgeschosse + DG r.d 3.207 m<sup>2</sup> zzgl. Lager im UG Anzahl Tiefgaragen - Stellplätze: 17 Transaktionsstruktur: Asset Deal Mindestkaufpreis: ca. € 2,700.000 (Grundstückspreis leer) **Allgemeine**

**Objektübersicht** Auf Basis der bestehenden Widmung kann laut einer unverbindlichen Projektstudie ein viergeschossiges Bürogebäude entwickelt werden, dessen prägnante Mitte im äußerst kompakten Baukörper ein zentral ausgeschnittener, hexagonaler Hof darstellt. Dieser Hof könnte mit einer Glasüberdachung zu einem Art Gemeinschaftscafe gestaltet werden. Die Gebäudestruktur bietet kleine Büroeinheiten in der Größenordnung von durchschnittlich 90m<sup>2</sup> an, die flexibel kombinierten werden können an. Die kleinstmöglichen Flächen sind mit 50m<sup>2</sup> dargestellt. Die Büroeinheiten sind um zwei Erschließungskerne gruppiert. Von diesen können jeweils 4 Einheiten erschlossen werden. Im Dachgeschoss werden größere, durchgesteckte Einheiten mit ca. 120m<sup>2</sup>, die auch als Atelierwohnungen genutzt werden können, angeboten. Um drei volle Obergeschosse mit der erforderlichen Raumhöhe von 2,8m und ein höheres Dachgeschoss realisieren zu können, könnte das Erdgeschoss um 60cm ins Terrain abgesenkt werden. Der Altbestand wurde bereits abgerissen und ein Parkplatz geschaffen, der unbefristet um € 2.300,00 netto/mtl. vermietet wurde. Ab März 2023 kann dieser unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden. Es liegt eine Bebauungsstudie von Architekt Kohlbauer für ein Bürohaus mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 3.207 m<sup>2</sup> vor. **Gute Infrastruktur** Die Einkaufsstraße Simmeringer Hauptstraße bietet alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sowie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten **Erstklassige Lage in Wien** Das unverbindliche Projekt befindet sich in zentraler Lage und unmittelbarer Nähe des kaufkräftigsten Teils der Simmeringer Hauptstraße sowie der U3 Station Enkplatz und wird von der Grillgasse, der Lorystraße und der Dommessgasse begrenzt. Über der Straße befindet sich zudem der Brauhuberpark und in fußläufiger Entfernung der Herderpark. Das Zentrum Simmering (EKZ) grenzt unmittelbar an die gegenständliche Liegenschaft an und ergeben sich aus der geplanten Projektpartnerschaft zahlreiche Vorteile, wie etwa die gemeinsame Nutzung der Tiefgarageneinfahrt bzw. diverser Logistikflächen, die geplante Verlängerung der Shoppingmall Zentrum Simmering etc., die sich sehr positiv auf das Projektergebnis auswirken. Die Stadt Wien hat zwischen dem Sonnwendviertel und dem Gasometer eine Smart City geschaffen, was die Lage weiters attraktiver macht. **Öffentliche Verkehrsanbindung** Das Objekt ist sowohl mittels Individualverkehrs als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die U-bahnlinie U3 liegt in unmittelbarer Nähe wodurch sich die Wiener Innenstadt binnen weniger Minuten erreichen lässt. Ansprechpartner: Frau Kathrin Fercher Tel.: +43 (1) 596 60 20 0 Mehr Objekte finden Sie unter: [www.jpi.at](http://www.jpi.at) Wir haben was für Sie