

Salgsprospekt

Gasværksvej 17, st.. tv., 1656 København V
Harmonisk og indbydende erhvervsandel med
gårdadgang – midt på Vesterbro

Sagsnr. **5550000051**



Kontantpris
Samlet areal m²

kr. 2.650.000
109

Estate Concept
Falkoner allé 19, 1. th., 2000 Frederiksberg
, Tlf. 28 12 48 88
CVR: 45393593



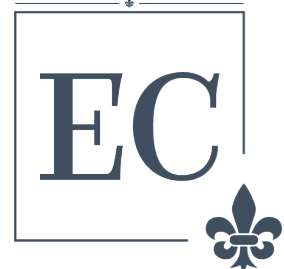
1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **5550000051**

Dato: 24.7.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	3
3. Fakta	6
3.1 Ejendommen	6
3.2 Andelsforening	6
3.3 Andelsforeningsforhold	6
4. Plantegninger	7
5. Økonomiske oplysninger	8
5.1 Kapitalbehov	8
6. Ejendommens drift	8
6.1 Driftsudgifter	8
6.2 Moms	8

ESTATE CONCEPT



Morten Lind

Ejendomsmægler & Valur MDE

@: lind@estateconcept.dk

T: 23831963

2. Beskrivelse og billeder

Indbydende forlokale med japansk inspiration og direkte adgang til grøn gård – beliggenhed mellem Kødbyen og Det Ny Teater.

Velkommen til Gasværksvej 17, st. tv. – en rummelig og stemningsfuld erhvervsandel med masser af karakter og muligheder. Med sin synlige facade, store vinduespartier og høje lofter åbner lokalet sig mod gaden og inviterer indenfor – uanset om din drøm er kontor, klinik, showroom eller noget helt fjerde.

Placeringen taler for sig selv. Gasværksvej ligger som en stille og grøn sidegade mellem det rå og urbane Kødbyen og Det Ny Teater med kultur og kreative virksomheder inden for få minutters gang.

Her er du tæt på både Hovedbanegården og Vesterport Station, busser og Metro – og med pulserende byliv, boliger og nichebutikker lige uden for døren.

Erhvervsandelen består af tre separate lokaler – et stort forlokale og to rummelige baglokaler – forbundet via en elegant opgang. Forlokalet er indrettet med smukke japansk-inspirerede skydevægge, der giver mulighed for fleksibel opdeling og brug. Flere af de andre vægge fremstår med rå murstenslook og skaber en hyggelig stemning.

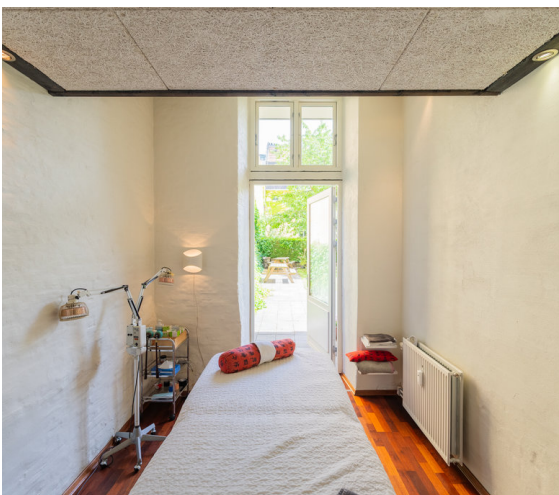
Dertil kommer et større tekøkken med plankegulv og to separate toiletter – oplagt til både personale og kunder. Flere lofter i andelen er beklædt med Troldekt, hvilket skaber god akustik og en behagelig atmosfære.

Som om det ikke var nok, er der direkte adgang til ejendommens gård – en grøn oase midt i byen, perfekt til pauser.

Her får du kort sagt en sjældent udbudt andel med fleksibel indretning, skarpe detaljer og en beliggenhed, der ikke er til at komme udenom. Et sted for den, der vil sætte sit eget præg i hjertet af Vesterbro.

Få en virtuel fremvisning her:

<https://my.matterport.com/show/?m=DSnbmP39zw5>





3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende	Gasværksvej 17, st.. tv., 1656 København V
Kommune	København
Region	Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	
Ejendomstype	Liberalt erhverv
Må benyttes til	Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri,netcafé mv.

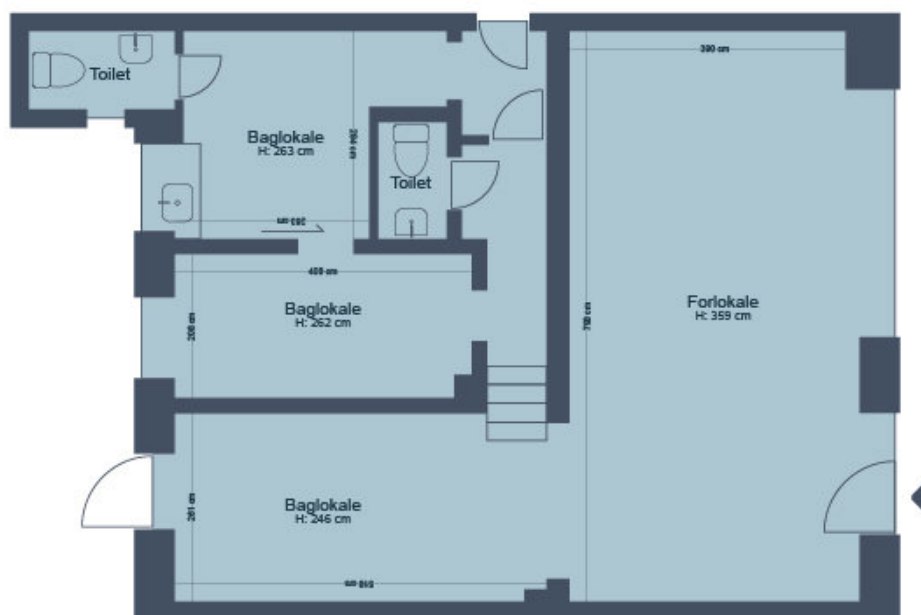
3.2 Andelsforening

A/B GASVÆRKSVEJ 17

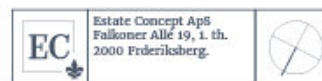
3.3 Andelsforeningsforhold

Må benyttes til: Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri,netcafé mv.
Ifølge: BBR.

4. Plantegninger



Få virtuel fremvisning her:



*Vejledende tegninger uden ansvar

5. Økonomiske oplysninger

5.1 Kapitalbehov

Kontantpris	2.650.000
Handelsomkostninger anslået	17.750
Anslået kapitalbehov	2.667.750

6. Ejendommens drift

6.1 Driftsudgifter

Udgifter		Brutto	Lejeandel	Netto
Boligafgift (erhverv)	pr. år	54.360	0%	54.360
A conto varme	pr. år	8.400	0%	8.400
A conto vand	pr. år	1.200	0%	1.200
Internet	pr. år	1.800	0%	1.800
Grundskyld	2023	0	0%	0
Udgifter i alt		65.760		65.760

6.2 Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret