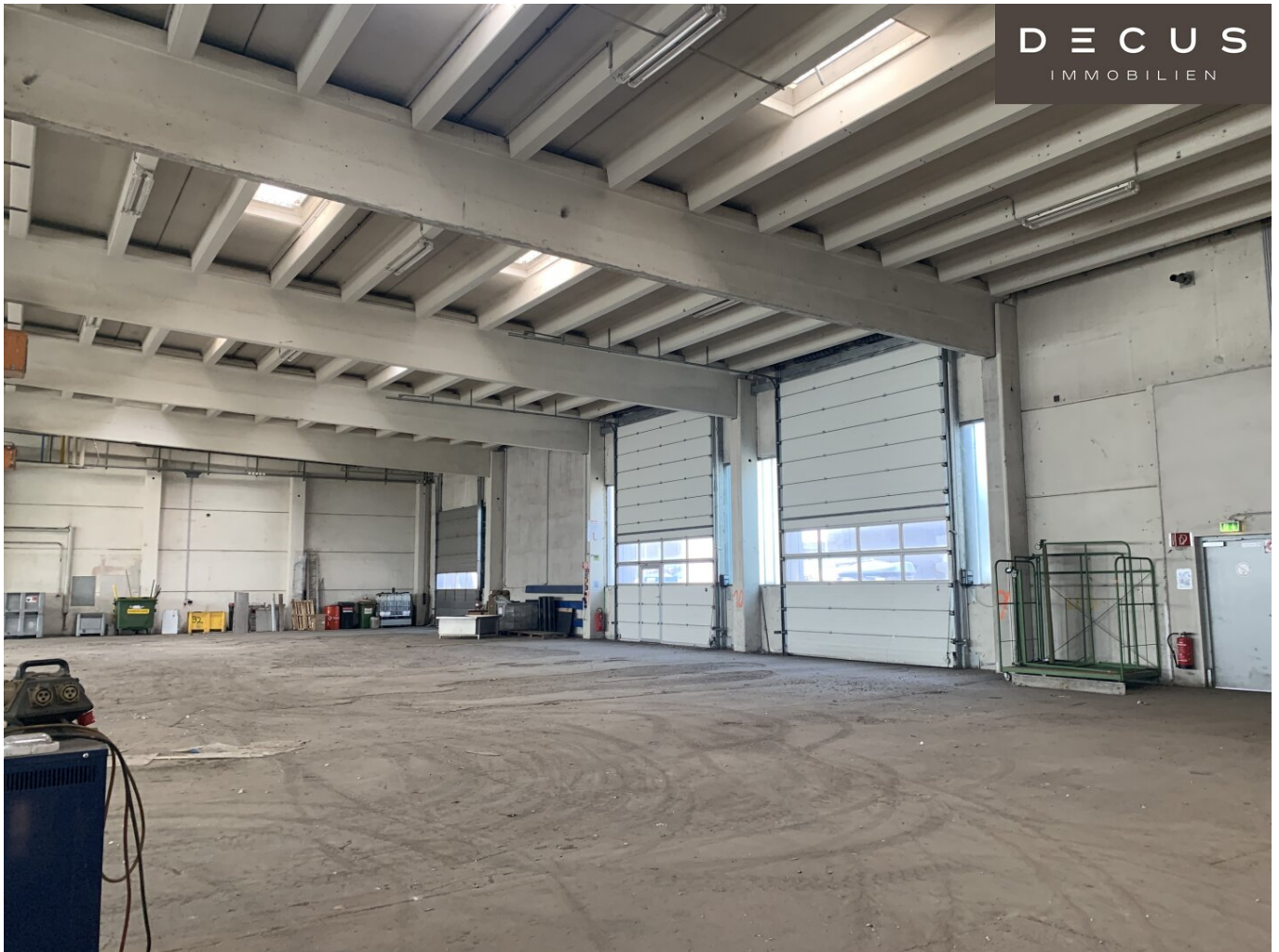


**Lager-, Büro- und Freiflächen | Nähe Wagramer Straße |
TOP ERREICHBARKEIT |**



Halle B

Objektnummer: 1039123

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Nutzfläche:	3.690,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaltmiete (netto)	28.192,00 €
Kaltmiete	32.656,90 €
Miete / m²	7,60 €
Betriebskosten:	4.464,90 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



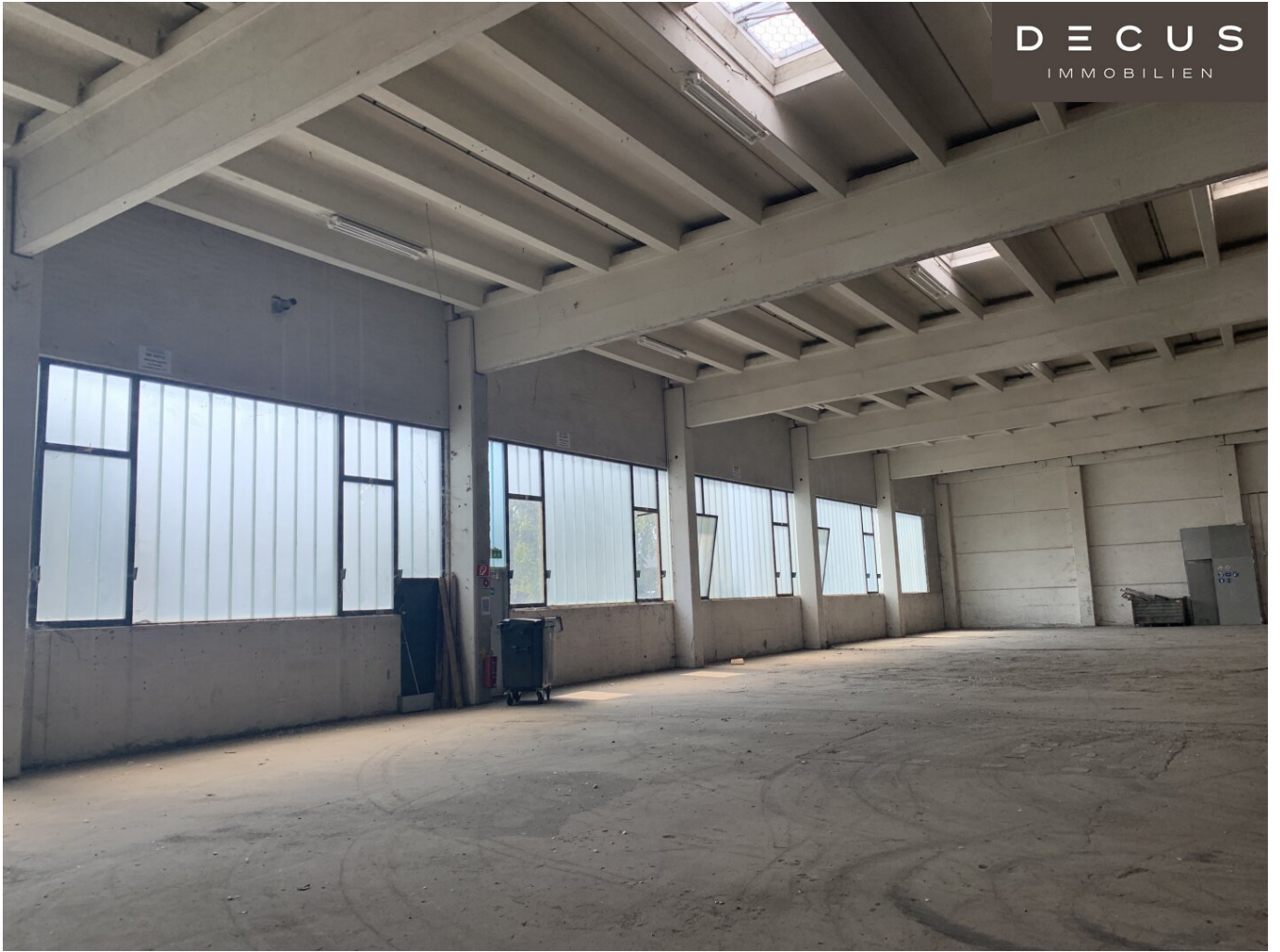
Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

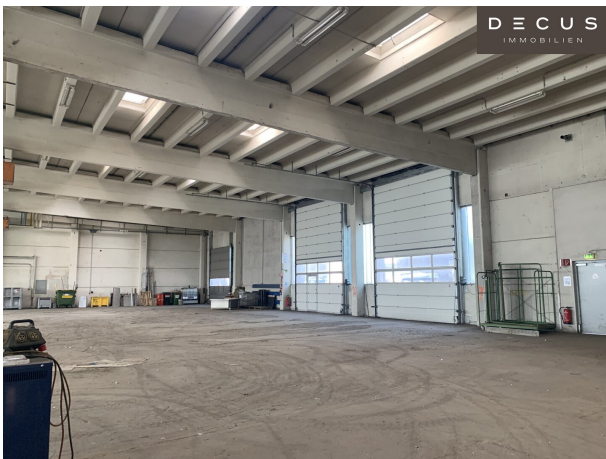
T +43 664 16 096 66
H +43 664 16 096 66
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

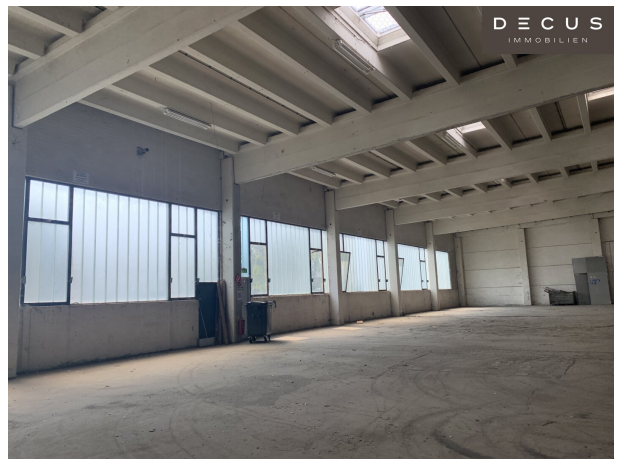
DECUS
IMMOBILIEN



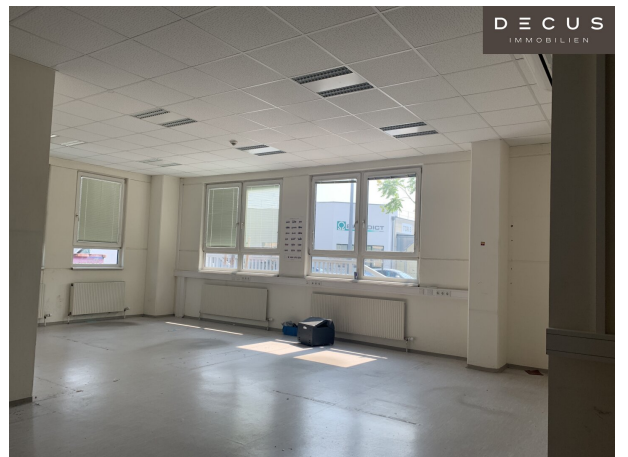
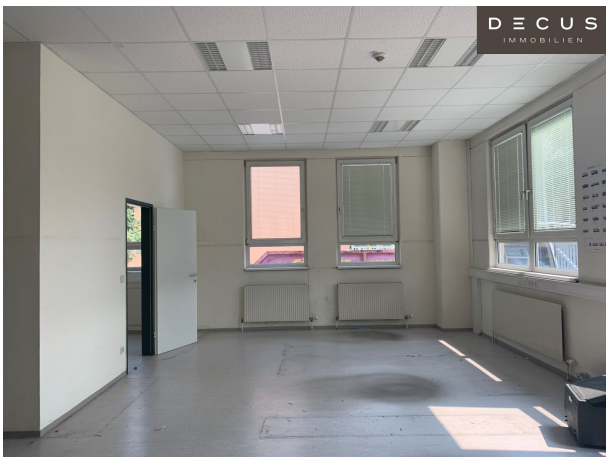
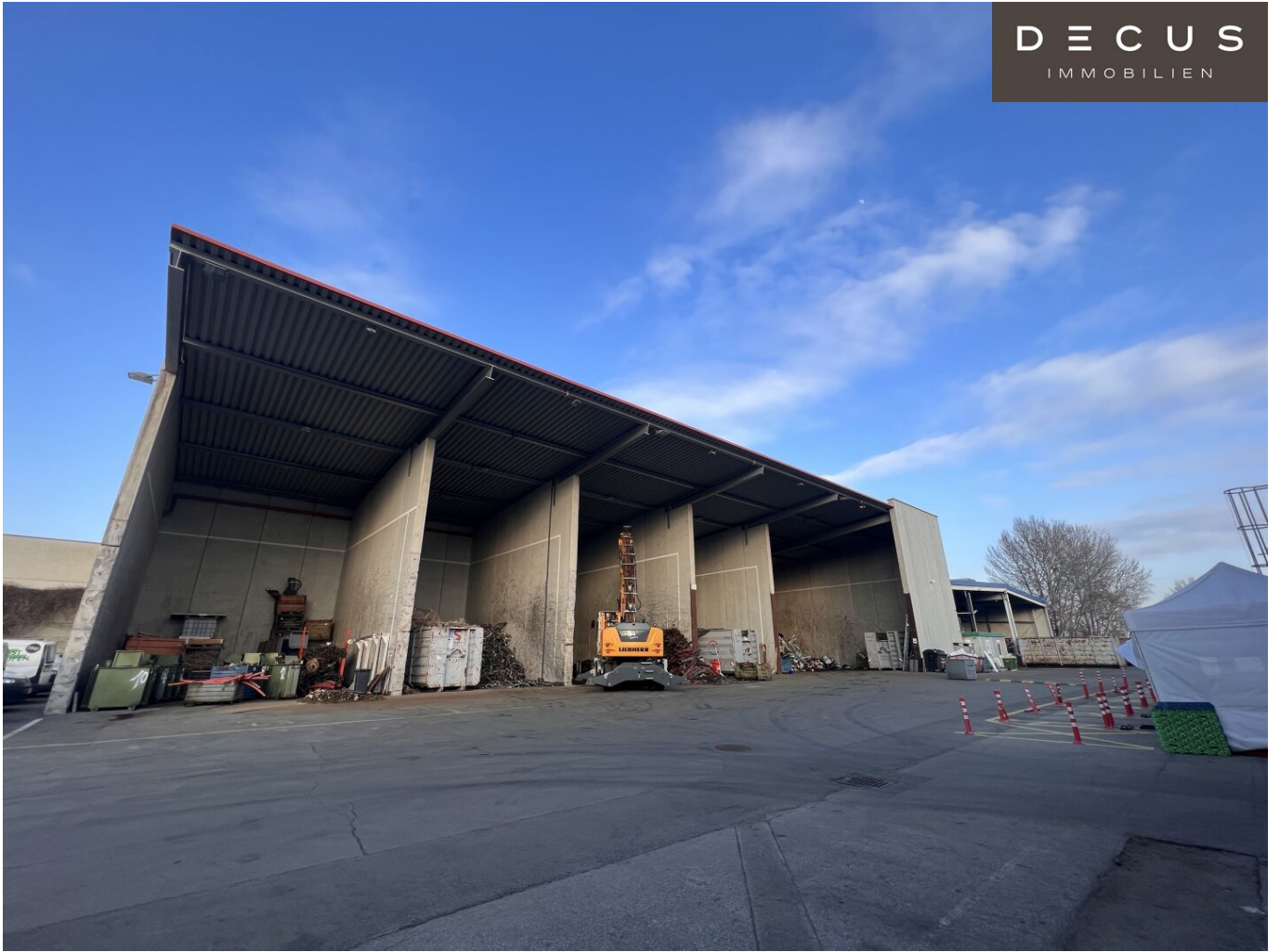
DECUS
IMMOBILIEN

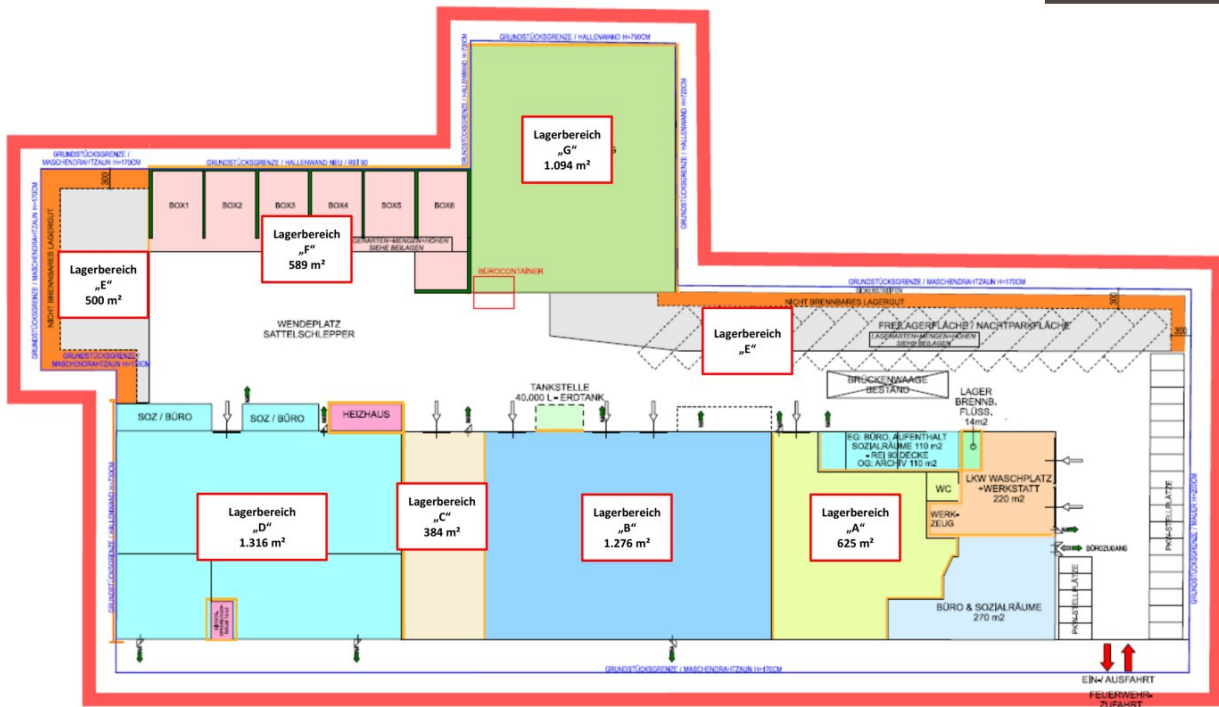


DECUS
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Zur Vermietung gelangen diverse Flächen einer Liegenschaft in der Maculangasse. Diese ist eine Seitengasse der **Wagramer Straße**. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums **CITYGATE** Shopping und der U1-Station "Aderklaaer Straße". Das CITYGATE bietet mit einem guten Branchenmix eine sehr gute Versorgung mit den Dingen für den täglichen Bedarf und sorgt auch für kulinarische Vielfalt.

Büro:

Das Büro befindet sich im **Erdgeschoß** und ist **barrierefrei** erreichbar. Derzeit sind vier Büros abgetrennt, der Rest der Fläche ist **offen** gestaltet. Eine Abtrennung von **zwei weiteren Büros** könnte erfolgen.

Die Büros sind teilweise mit **Kühlgeräten** ausgestattet.

Ausstattung Lagerflächen:

- Nutzung als Hochregallager möglich
- Raumhöhe bis zu 5m
- natürliche Belichtung
- Beheizung durch Heizlüfter
- Zutritt über Sektionaltore
- Zufahrtsmöglichkeit mit LKWs
- barrierefrei

- Flachdach mit Blecheindeckung und Lichtkuppeln

Offene Lagerhalle mit Überdachung:

Zur Vermietung gelangt eine offene Lagerhalle mit einer Überdachung. Diese wurde zuletzt als Unterstand zum Laden von Elektrofahrzeugen genutzt. Sie hat eine Größe von ca. **1.095m²** und ist derzeit mit **25 Wallboxen** ausgestattet.

Lagerboxen mit Überdachung:

Weiters können ab Jänner 2025 fünf Lagerboxen mit Überdachung angemietet werden. Diese umfassen ca. **575m²**.

PKW- und LKW-Stellplätze:

Auf dem Areal sind sowohl PKW- als auch LKW-Stellplätze verfügbar. Preis und Anzahl der Verfügbarkeit auf Anfrage.

Auf dem Areal befindet sich auch eine **Brückenwaage**, welche nach Rücksprache und Entlohnung mitbenutzt werden kann.

Abwicklungshonorar: EUR 250,-- zuzüglich 20% USt.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten in der Höhe von EUR 1,21 / m² netto zuzüglich 20% USt. enthalten ein Akonto für die Heizkosten.

Es wird vorab ein Stromkosten-Akonto eingehoben.

Verkehrsanbindung:

Die U1 Station "**Aderklaaer Straße**" befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die direkte Fahrt zu innerstädtischen Zielen ist somit sehr praktisch und innerhalb kürzester Zeit zu bewerkstelligen. Des Weiteren führt die Route Buslinie 25 A (Station "Maculangasse / Wagramer Straße") durch die Maculangasse.

Hervorzuheben ist auch die gute individuelle Verkehrsanbindung an die **S1** - Wiener Außenring Schnellstraße, **S2** - Wiener Nordrand Schnellstraße, **A23** - Südosttangente Wien und die **A4** - Ost Autobahn. Der Flughafen Wien-Schwechat ist in nur 20 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap