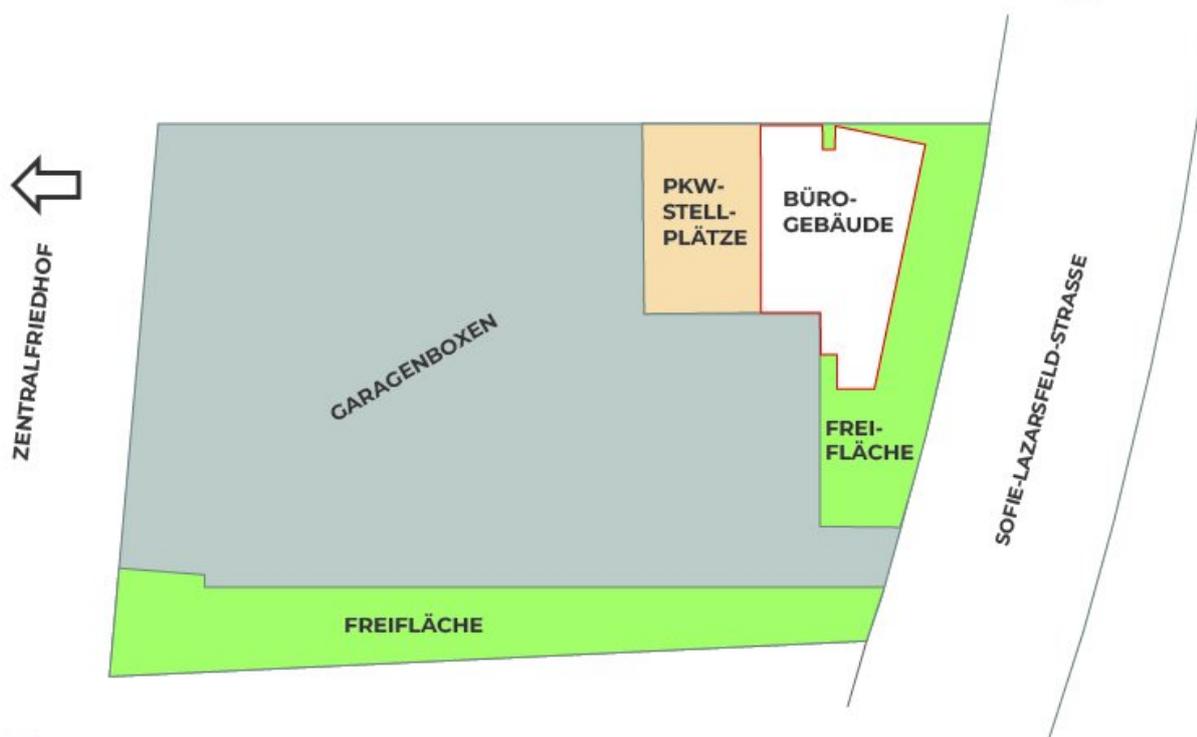


IHR GEWERBEOBJEKT: Modernes Büro mit Lagerfläche und PKW-Stellplätzen

SOFIE-LAZARFELD-STRASSE, 1110 WIEN



Objektnummer: 21571

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Freiflächen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Nutzfläche:	353,00 m ²

Ihr Ansprechpartner

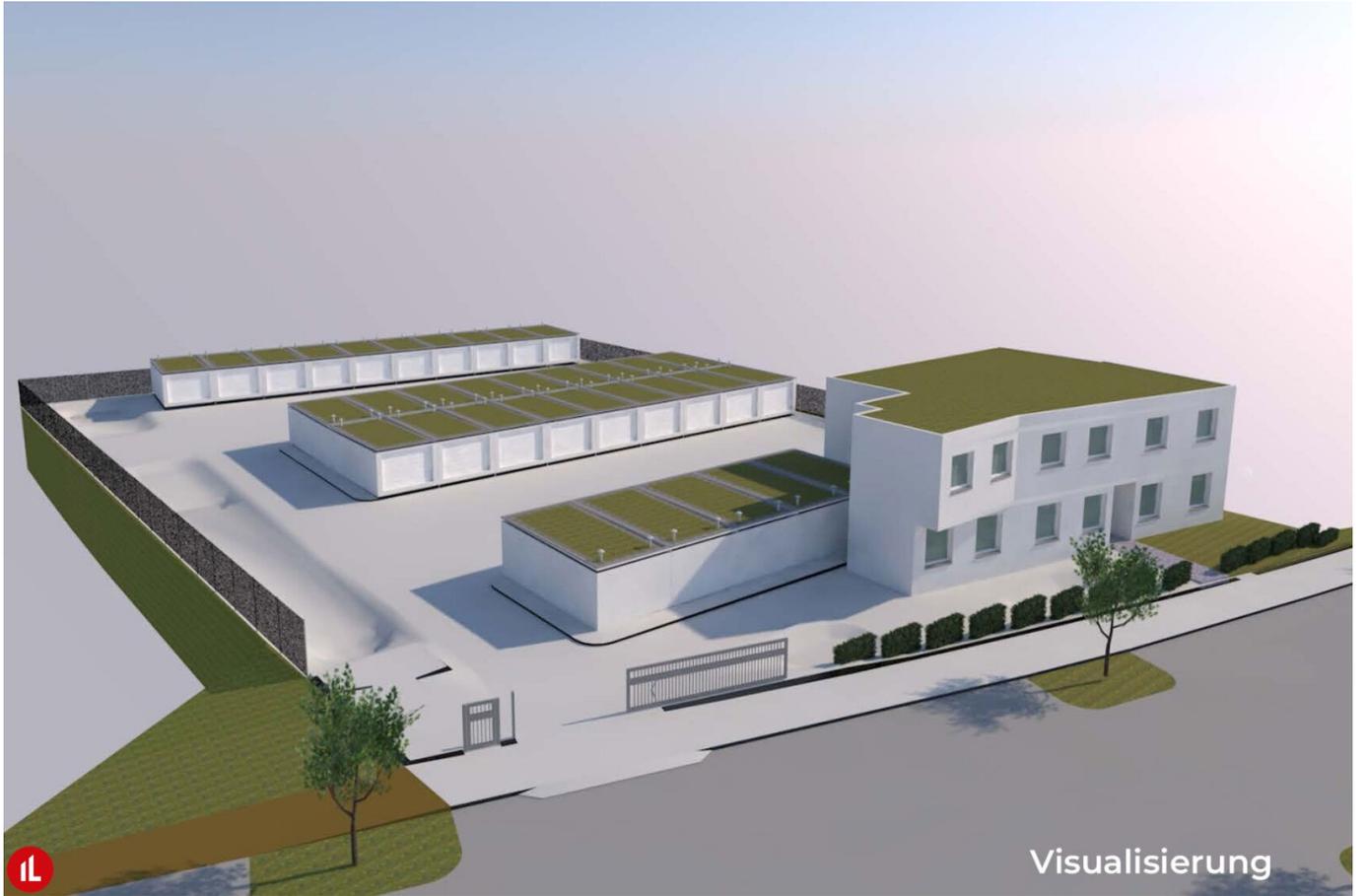


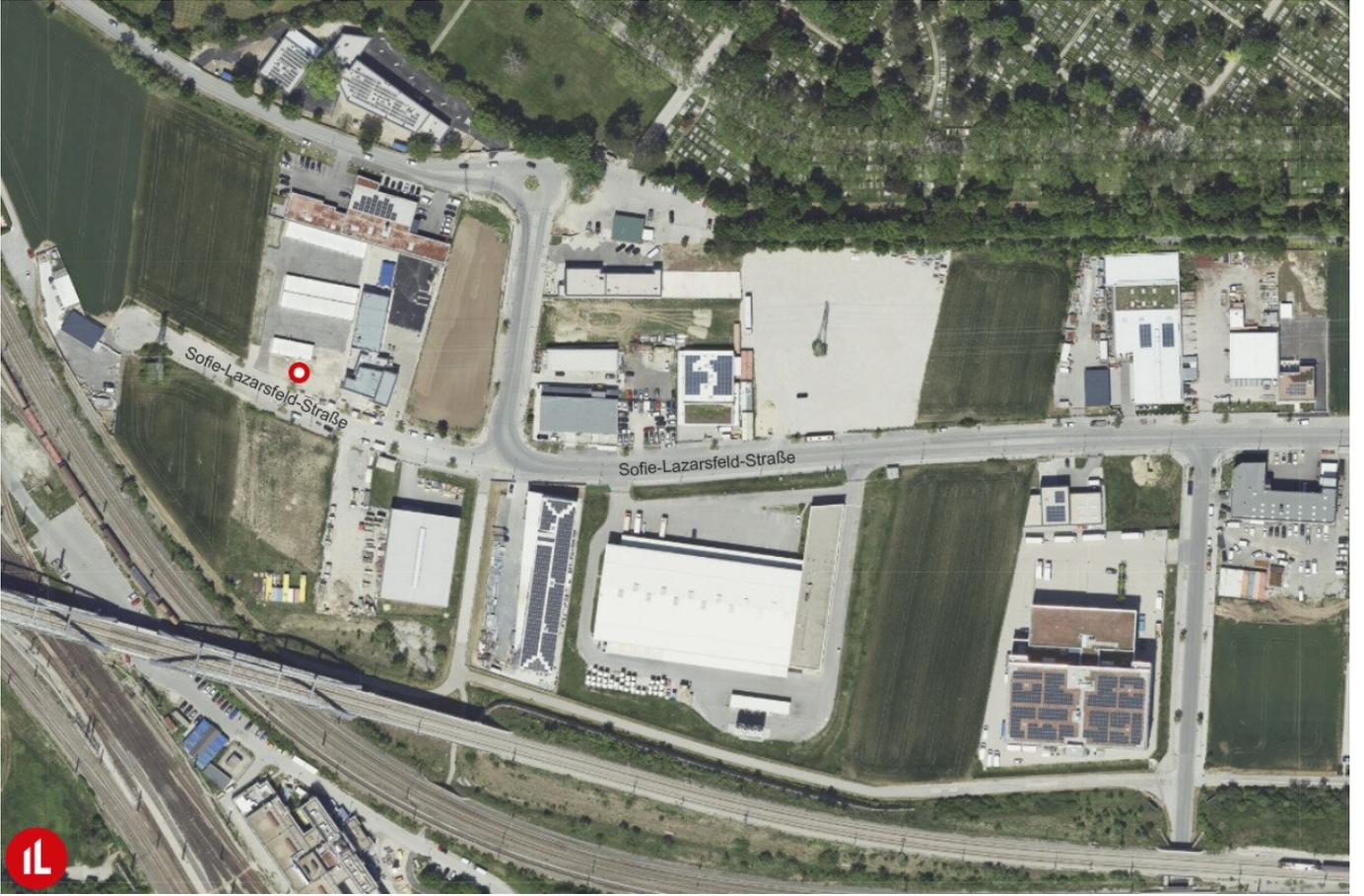
Maria Leiner

Immobilienwelt Leiner
Himbergerstraße 1
2320 Schwechat

H 0664 116 11 11

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





Objektbeschreibung

Ein Wiener Areal im Süden des Zentralfriedhofs mit eigenen Stellplätzen vor der Tür

Im 11. Bezirk an der grünen Lunge Wiens am Zentralfriedhof wartet in der Sofie-Lazarsfeld-Straße 3 ein Bauplatz mit einer Grundfläche von mehr als 222 m² auf Ihre Ideen. Angrenzend haben wir 33 Lagerboxen mit Komfortstatus gebaut und vermietet. Bei erhöhtem Platzbedarf stehen weitere Freiflächen zur Verfügung.

IHR NEUER FIRMENSITZ

Wir folgen Ihrer Vision und realisieren an diesem spannenden Standort genau das Gebäude, das die tragenden Säulen Ihres Unternehmens sein soll. Ein fix fertiges Gebäude wurde von uns schon gewissenhaft geplant und ist baubehördlich bewilligt. Viel Platz für Ihren Erfolg auf 2 Etagen!

Im Erdgeschoß stehen ca. 173 m², im Obergeschoß ca. 180 m² zur Verfügung. Das Gebäude kann als Edelrohbau, belagsfertig oder schlüsselfertig übergeben werden - ganz nach Ihrem Wunsch. Die Raumaufteilung kann ebenfalls an den Nutzer angepasst werden.

Gebaut wird mit höchstmöglicher Energie-Effizienz, in wertbeständiger Bauqualität, mit zukunftsweisender Technik. 3-fach-verglaste Fenster, Elektrik und Kühlung sowie Sanitärbereiche gehören zur Grundausstattung.

Mehrere PKW-Stellplätze sowie Freiflächen (ca. 396 m²) stehen ebenfalls zur Verfügung. Optional kann auf Wunsch auch eine E-Ladestation errichtet werden.

Betriebskosten-Akonto: € 2,- pro m²

DIE LAGE

Beste Nachbarschaft mit großem Potenzial

Simmering ist der 11. Wiener Gemeindebezirk mit 23,27 km² und 109.038 Einwohnern und flächenmäßig der achtgrößte Bezirk unserer Hauptstadt mit einem hohen Grünanteil von fast 45%.

Durch ihn verlaufen fast alle Verkehrsverbindungen Wiens mit östlich und südöstlich der Stadt gelegenen Gebieten in Österreich und seinen Nachbarländern. Unser Bauplatz liegt im Nord-Osten des Wiener Zentralfriedhofs, nahe der Simmeringer Hauptstraße nach Schwechat.

Mehrere Gastronomiebetriebe sowie Nahversorger befinden sich im Umfeld - abwechslungsreichen Mittagspausen steht somit nichts im Wege.

Verkehr

- Wiener Bahnhof in 13 Min. (22 Radmin.)
- Flughafen Wien-Schwechat: 18 Min.
- Bushaltestelle „Zentralfriedhof 9. Tor“: 2 Min. (Bus 71B)
- S-Bahnhof „Zentralfriedhof“ in 5 Rad-/Scooter-Minuten. Hier hält die S7 (Wien Mitte – Prater Stern-Flughafen) von 4:19 bis 00:18 im 30-Minuten-Takt.

WIR BAUEN, SIE MIETEN!

Rufen Sie an! Ich bin gerne für Sie da!

Maria Leiner - 0664 116 11 11

Alleinbeauftragt

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap