

**Große Betriebs-/Produktions- bzw. Lagerfläche mit
anschließenden Büros und Rampe - perfekte Kombination
nächst U-Bahn.**



Objektnummer: 3829

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.415,00 m ²
Lagerfläche:	1.187,31 m ²
Bürofläche:	227,69 m ²
WC:	3
Kaltmiete (netto)	12.735,00 €
Kaltmiete	16.697,00 €
Betriebskosten:	3.962,00 €
USt.:	3.339,40 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



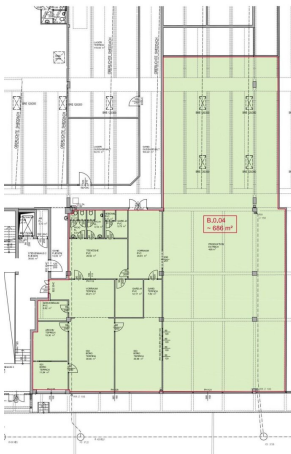
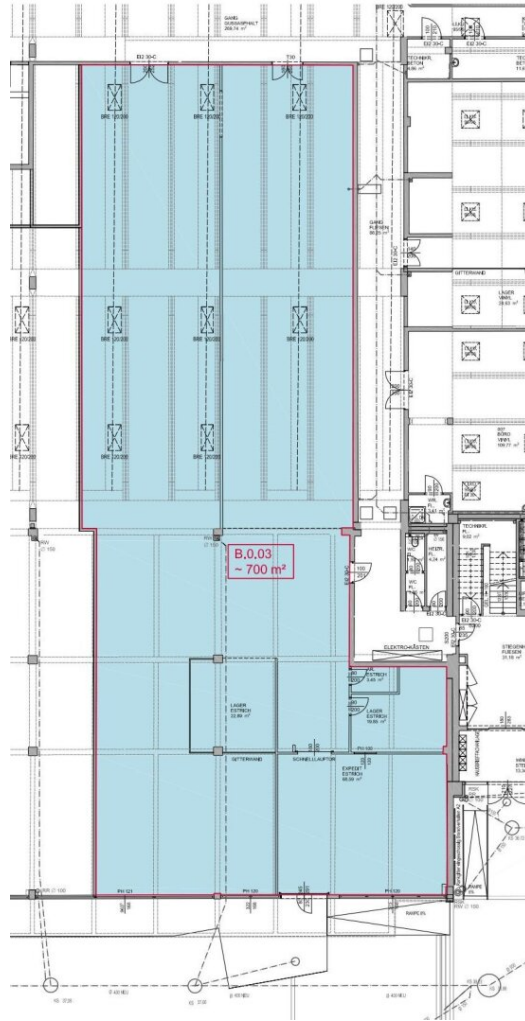
Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien

T +43 (0)1 356 00 21
H +43 (0)664 601 05 165







ÖGVS | Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH



Qualitätstest.at

trend.

GEPRÜFTE QUALITÄT

HERAUSRAGENDER Makler 2022

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2022, ogvs.at/6488



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

Treuhänder-Nummer

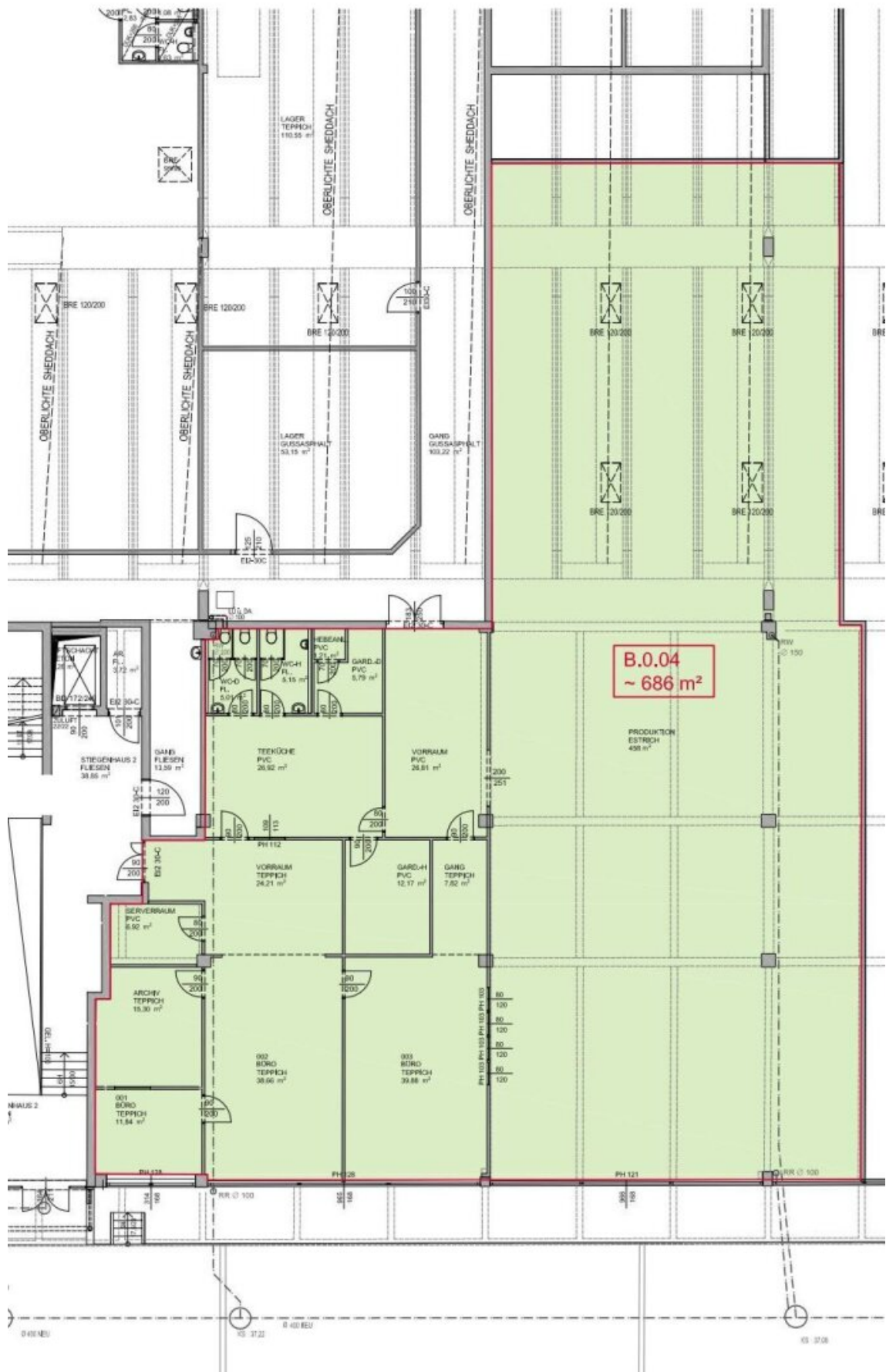
46762v

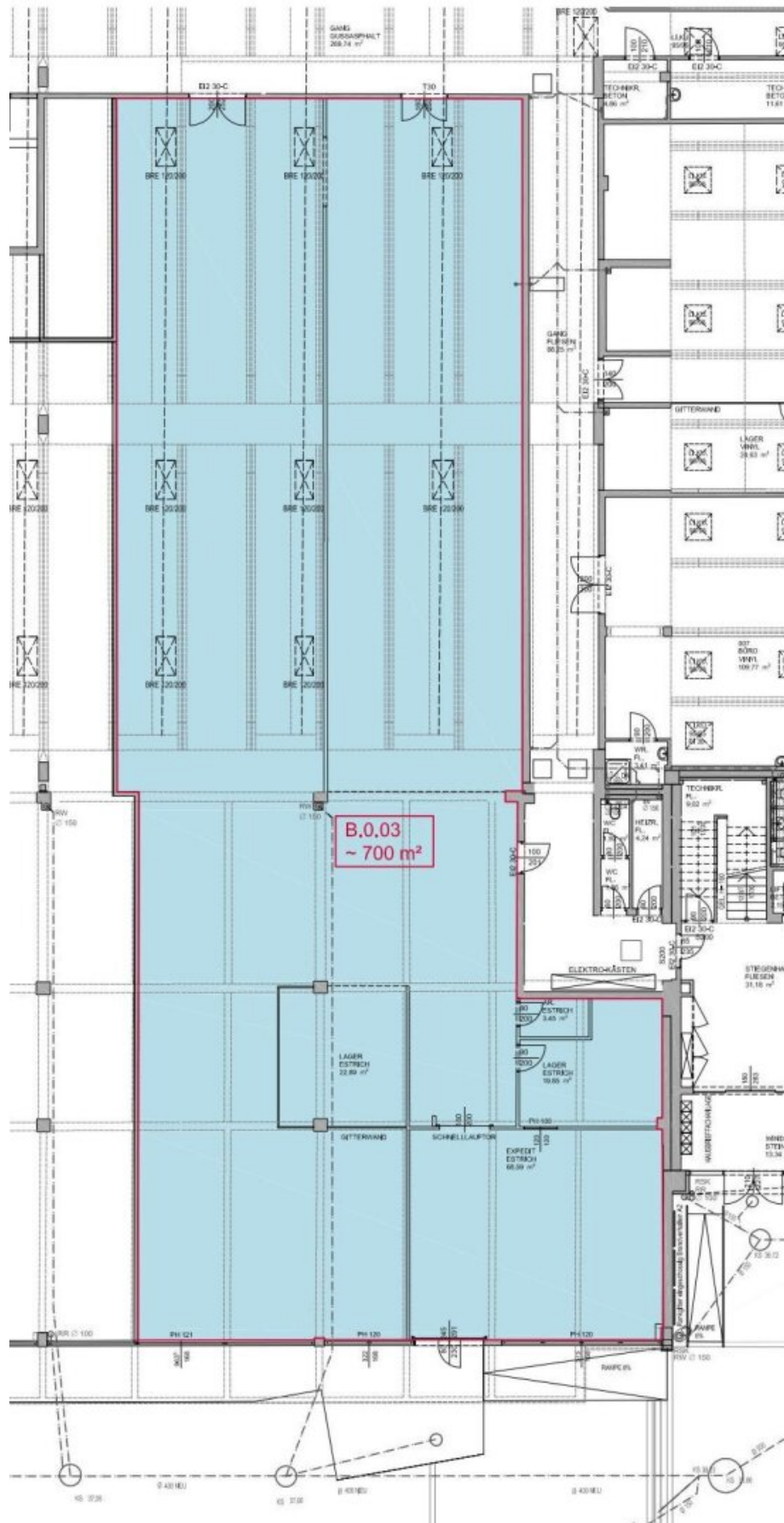
Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025







Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **Produktions- bzw. Lagerfläche mit Rampe und anschließenden Büros, welche nach Umbau für den zukünftigen Mieter unbefristet vermietet wird.**

Der **Gewerbepark mit Büro- und Lagerflächen** befindet sich zentral gelegen im Süden von Wien mit optimaler öffentlicher Anbindung - **U6-Station Alterlaa fußläufig in 2 Min. erreichbar** -, sowie Anbindung **mit optimaler Anbindung an den Individualverkehr** über die Altmanssdorferstraße und damit Südosttangente bzw A2.

Beste Infrastruktur und somit eine **ausgezeichnete Nahversorgung** gewährleisten der neuer Interspar mit Restaurant, der Kaufpark Alt Erlaa und weiters Bäcker, Billa, Apotheke, Bank, ect.

Die Gewerbefläche bietet die optimale Kombination von Betriebs-/Produktions- bzw. Lagerfläche mit Bürofläche in der selben Einheit und teilt sich aktuell wie folgt auf:

- 1.187,31 m² Produktions- oder Lagerfläche
- 227,69 m² Büro-/Sanitärflächen
- 2 Vorräume
- 3 zentral begehbare Büroräume
- 4 Lager
- Serverraum
- Expedit
- Teeküche: Anschlüsse vorhanden
- Sanitärräume: 3 WCs

- 6 Eingänge: 1x von der Straße aus, 5x intern über einen Verbindungsgänge des Büro- und Gewerbeobjektes
- Rampe
- Beheizung mittels Fernwärme, das Akonto beläuft sich derzeit auf € 4.952,50
- RAUMHÖHEN Halle: 3 m bis 4,50 m

Der Vormieter ist gerade ausgezogen und die Flächen können an die Raumkonfiguration des zukünftigen Mieters betreffend Größe und Ausstattung angepasst werden. Es kann die Gewerbefläche gesamt oder eines von 2 Tops nach Teilung angemietet werden. Im Zuge des Ausbaus werden vermierterseits zusätzlich 2 Rollltore eingebaut und die Fassade adaptiert.

Stellplätze am Freigelände können zusätzlich um € 76,00 zzgl € 15 BK-Akonto pro STP angemietet werden.

FACTS:

- > Nettomiete: € 9,00/m²
- > Netto-BK-Akonto: € 2,80/m²
- > Netto-Heizkosten-Akonto: € 3,50/m² - sohin € 4.952,50
- > Mietvertrag: unbefristet mit Kündigungsverzicht
- > Indexanpassung - jährlich zum 1.1.
- > Vergebührung Finanzamt einmalig
- > Kautiön: 4 BMM gerundet: € 104.000,-

> Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich p.M. zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Im Objekt sind noch Büroflächen mit 50 bis 100 m² sowie 3 weitere Gewerbeflächen im EG mit 135 m², 244 m², 580 m² anmietber.

Wir beraten Sie gerne - Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

www.anobis.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap