LAGERHALLE MIT BÜRO ZUR VERMIETUNG

Objekt ansicht

Objektnummer: 141/78944

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	12431 Enzersdorf an der Fischa
Nutzfläche:	7.593,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 260,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,00
Gesamtmiete	18.894,00 €
Kaltmiete (netto)	15.400,00 €
Miete / m²	2,03 €
USt.:	3.149,00 €
Sonstige Kosten:	345,00 €

Ihr Ansprechpartner

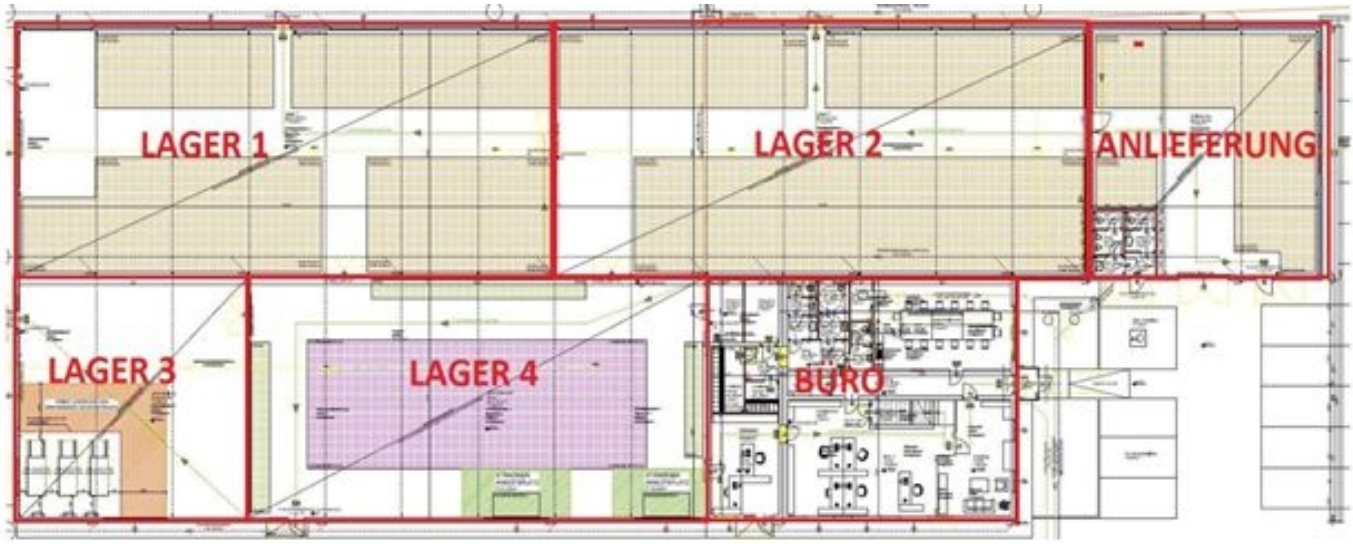
Markus Reicheneder

Rustler Immobilientreuhand

T 067683434654
H 067683434654

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

AST Simmeringer Haide
KNOTEN SCHWECHAT A4 / S1
KAISEREBERSDORF
A 4
S 1
AST Schwechat Ost
AST Flughafen
AST Rannersdorf
AST Schwechat Süd
AST Fischamend
Umfahrung B 260
Rauchenwarth


LAGER 1
LAGER 2
ANLIEFERUNG
LAGER 3
LAGER 4
BÜRO

Objektbeschreibung

LAGERHALLE MIT BÜRO ZUR VERMIETUNG 2431 ENZERSDORF

NUTZFLÄCHE GESAMT: 7.593 m²
BÜRO:
EG: 233,43 m²
OG: 194,09 m²
HALLE: 1.932,57 m² (Höhe: 3,9m – 6,1m)
AUSSENFLÄCHE: 5.427,01 m2
ca. 2.980,00 m2 Lagerfläche (unbefestigt)
ca. 2.447,01 m2 Einfahrt, Parkplätze (asphaltiert)

NHMZ: € 18.894,00 p.M.
zzgl. Betriebskosten, zzgl. UST

KONDITIONEN: Mietbeginn März 2023
Befristung nach Vereinbarung
Kündigungsverzicht: 3 Jahre
Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
PROVISION: 3 BMM zzgl. Ust

Objektbeschreibung

Das bestehende Gebäude umfasst eine Lager- und Produktionshalle mit 1.932,57 m2 Nutzfläche, sowie ein zweigeschossiges, direkt an die Halle angeschlossenes Bürogebäude mit 472,51 m2 Nutzfläche und 5.427,01 m2 Freifläche (ca. 2.447,01 m2 asphaltiert und 2.980,00 m2 unbefestigt).
Das Dach ist neu, das Objekt bietet RWA-Anlage, Brandmeldeanlage, Split-Klimaanlagen, Alarmanlage sowie Kameras.

Bürogebäude

Das zweigeschossige Bürogebäude ist modern und repräsentativ ausgeführt. Beide Geschoße verfügen über Nassräume, Serverraum etc. Teilbereiche im Büro sind klimatisiert.
Im Erdgeschoß finden sich Büroräumlichkeiten links und rechts des zentralen Ganges. Im hinteren Bereich befinden sich Nassräume (WC Damen und Herren), Umkleideräume und der Serverraum. Über ein weiteres Büroraum im hinteren Bereich besteht eine direkte Verdingung in die Halle.
Im ersten Obergeschoß befinden sich ein großer Besprechungsraum, sowie mehrere Büroraum. Außerdem sind eine kleine Teeküche, sowie ein Bad mit WC vorhanden.

Die Büros und die zwei Küchen sind eingerichtet.

Halle

Die 5 Hallenabschnitte sind intern verbunden. Lager 4 kann auch zusätzlich direkt aus dem Bürobereich erreicht werden. Insgesamt stehen 3 ebenerdige Rolltore zur Verfügung. Ein Tor befinden sich im Anlieferungsbereich, ein Tor bei Lager 1 und ein Tor bei Lager 3.
Im Anlieferungsbereich (205,51 m2) stehen ein Rolltor, sowie eine eigenen WC-Gruppe zur Verfügung. Die Halle ist mit 14,7m x 15,1m annähernd quadratisch.
Lager 1 (527,23 m2) und Lager 2 (527,30 m2) werden über das Rolltor in Lager 1 beliefert und stellt somit ebenfalls eine sinnvolle Mieteinheit mit ca. 1.055 m2 dar.
Ebenso sind Lager 3 (219,20 m2) und Lager 4 (439,23 m2) sinnvoll und gut zu verbinden. Die Belieferung erfolgt über das Rolltor in Lager 3. Von Lager 4 gelangt man direkt ins Erdgeschoß des Bürohauses.

Objektbeschreibung

Ausstattung Halle
• Alle Hallen verfügen über ein Giebeldach.
• Raumhöhe beträgt zwischen 3,90 und 6,10 Meter.
• Die Lagerhallen weisen eine den statischen Erfordernissen entsprechende Bodenplatte auf und sind mit Rolltoren ausgestattet.
• Die Hallen sind untereinander (z.B. Lager 1 zu Lager 2)
• Die Hallen sind beheizt und es stehen 3 Staplerladeplätze zur Verfügung.
• Die Hallen verfügen über eine CAT 6 EDV-Verkabelung.
• Brandmeldeanlage und Videoüberwachung.

Vor dem Objekt stehen ausreichend Freistellplätze sowie 4 Parkplätze in einem Carport zur Verfügung. Die Zufahrt auf das Gelände ist asphaltiert. Diese Straße führt auch zum hinteren Bereich der Liegenschaft, wo sich die beiden Rolltore zur Andienung der Lagerhallen 1 und 3 befinden.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in sehr guter Lage, unweit der B10 Gewerbegebiet Enzersdorf. Die Autobahnanschlüsse Fischamend (A4) und Schwechat Ost (S1) sind gut erreichbar. Durch die neu beschlossene Flughafenumfahrung B260 wird die Anbindung an die A4 innerhalb von wenigen Fahrminuten möglich sein.

Diverse Busse halten in Schwadorf bzw. Enzersdorf an der Fischa, wodurch eine öffentliche Anbindung nach Wien (Simmering U-Bahn U3/Schnellbahn), zum Flughafen, nach

Fischamend (Schnellbahn) und Bruck/Leitha gegeben ist.

Hinweise

Aufklärung:
Irrtum, Auflassung und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Seitens Rustler erfolgen die Informationen und Unterlagen, welche uns von der Verkäuferin bzw. dessen Bevollmächtigen zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.
wirtschaftliches Naheverhältnis: ja
Energieausweis: Hinweis gemäß Energieausweisvorlagengesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach seiner Aufklärung durch uns über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen unter der u.a. Telefonnummer gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:
Markus J. Reicheneder
reicheneder@rustler.eu
+43 676 834 34 654

Wir erlauben uns Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir halten fest, dass Ihnen obiges Anbot erstmals durch uns als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen das Objekt bereits bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Tagen um ihre schriftliche Nachricht, widrigenfalls gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer als vereinbart. Wir weisen darauf hin, dass sämtliche anfallende Nebenkosten, insbesondere die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchskosten, vom Käufer zu tragen sind. Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Andernfalls gilt die vorgenannte Provision auch für den Fall vereinbart, dass ein Geschäft mit einer Person zustande kommt, die von Ihnen von dieser Möglichkeit zum Abschluss erfahren hat. Im Falle des Kaufs oder einer sonstigen Willensübereinkunft dieser oder anderer Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften), sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung. Eine Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig sein kann ? und als solcher tätig ist ? als solcher nicht tätig ist. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler

auf ein bestehendes ? wirtschaftliches oder ? familiäres Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen hat.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.