

## **Verkaufsfläche/Büro/Lager mit hohem Werbewert**



**Objektnummer: 6844**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Nutzfläche:</b>	1.196,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	9.628,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.228,00 €
<b>USt.:</b>	1.925,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Johannes Kahr**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-12  
H +43 664 75021014

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



## Objektbeschreibung

**Vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit Top-Lage an der Triester Straße B17 – Ideal für Verkauf, Lager oder Büro!**

### Beschreibung:

Nutzen Sie die Chance, Ihr Geschäft an einem hervorragenden Standort zu positionieren! Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche befindet sich direkt neben dem bekannten **SportsDirect Eybl Gebäude** und bietet dank ihrer **Top-Lage an der stark frequentierten Triester Straße B17** sowie der **direkten Anbindung an die Badner Bahn** eine außergewöhnlich hohe Passantenfrequenz und eine **außergewöhnliche Werbewirkung!**

Die Gesamtfläche von **1.196 m<sup>2</sup>** erstreckt sich über **zwei Geschosse** und bietet somit ausreichend Raum für **Verkauf, Lager oder Büros**. Die **rundum holzverkleidete Fassade** verleiht der Fläche nicht nur einen auffälligen Look, sondern sorgt auch für eine außergewöhnliche Atmosphäre. Ein **Lastenaufzug** erleichtert die Logistik und den Transport von Waren.

**Ausreichend Kunden- und Mitarbeiterparkplätze** stehen direkt vor der Tür zur Verfügung und tragen zur Erhöhung der Attraktivität ihrer Firma bei. Diese Fläche bietet Ihnen die Flexibilität, Ihre Vision umzusetzen – ob als attraktives Verkaufslokal, praktisches Lager oder einzigartiges Büro.

### Besondere Merkmale:

- **Nutzung:** Ideal für Verkauf, Lager oder Büro
- **Lage:** Direkt an der Triester Straße B17, neben dem bekannten SportsDirect Eybl Gebäude
- **Verkehrsanbindung:** direkt an der Badner Bahn sowie der B17
- **Fläche:** 1.196 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Geschosse
- **Ausstattung:** Holzfassade, Lastenaufzug
- **Parkplätze:** Ausreichend Kunden- und Mitarbeiterparkplätze vorhanden



Diese Fläche bietet Ihnen eine **einzigartige Gelegenheit**, Ihr Geschäft an einem stark frequentierten Standort zu etablieren und von der **exzellenten Sichtbarkeit** sowie der hohen Passantenfrequenz zu profitieren. Verpassen Sie nicht die Möglichkeit der Besichtigung eines Standortes, der alle Voraussetzungen für Ihren Geschäftserfolg mitbringt!

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**



Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.