# Verkaufsfläche/Büro/Lager mit hohem Werbewert



## Objektnummer: 6844

## Eine Immobilie von Spiegelfeld

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2331 Vösendorf |
| **Nutzfläche:** | 1.196,00 m² |
| **Kaltmiete (netto)** | 9.568,00 € |
| **Kaltmiete** | 11.796,00 € |
| **Miete / m²** | 8,00 € |
| **Betriebskosten:** | 2.228,00 € |
| **USt.:** | 2.359,20 € |

**Provisionsangabe:**

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 m²** 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 m², 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!

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 <4.000m

**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.