

## Büro-/Lager-/Produktionsfläche neben der META Stadt



**Objektnummer: 6322**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	520,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 189,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,71
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.848,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.420,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	572,00 €
<b>Heizkosten:</b>	416,00 €
<b>USt.:</b>	884,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt

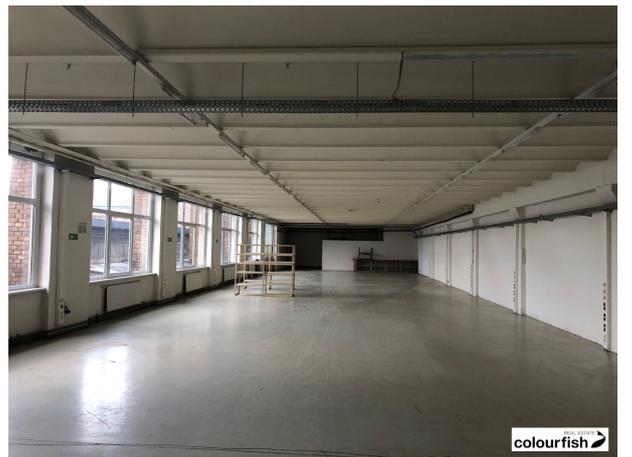
## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rainer**

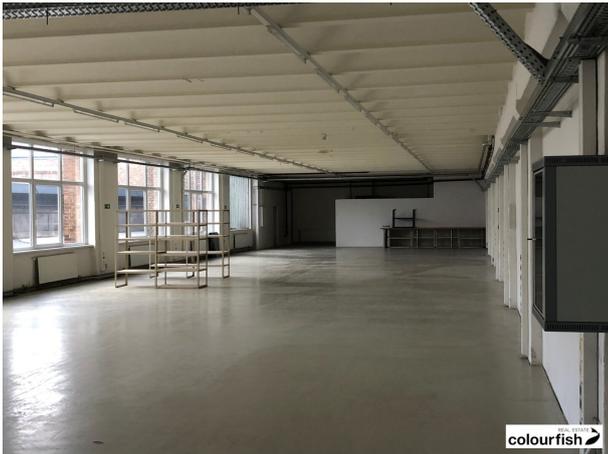
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909





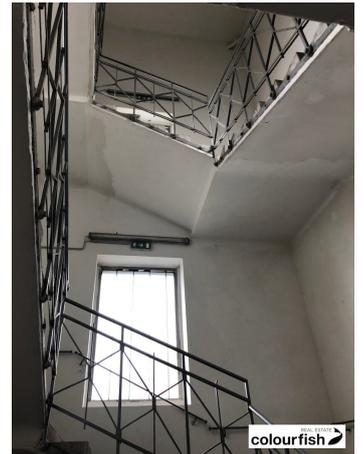
REAL ESTATE  
**colourfish**



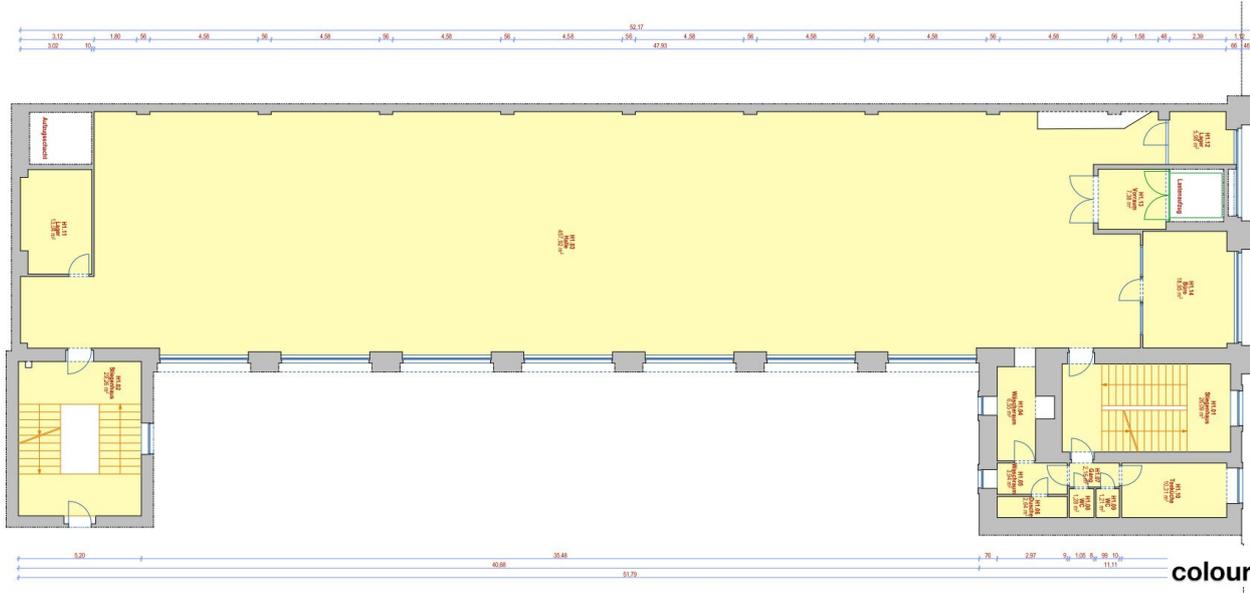
**colourfish**



**colourfish**



**Tragkraft**  
**von Holz-Flach-Paletten**  
Staplertransport 1000 kg  
Krantransport 600 kg  
Lagerung 4000 kg



## Objektbeschreibung

Angrenzend an das außergewöhnliche Fabriksgelände der METASTadt im 22. Bezirk gelangt eine Bürofläche/Lager-/Produktionsfläche in einem wunderschönen Backsteingebäude zur Vermietung. Großzügige Räumlichkeiten sowie ein Lastenlift zeichnen diesen Standort aus. Der Industrie- und Fabrikscharakter ist in den Flächen teilweise erhalten geblieben, zuletzt wurden die Flächen als Büro bzw. Lager genutzt. Das 1. OG ist durch einen Lastenlift erreichbar, allerdings ist dieser für einen Personentransport nicht zugelassen. Die Fläche ist über ein zentrales Stiegenhaus erreichbar, das zweite Stiegenhaus dient als Fluchtweg. Die Raumhöhe beträgt zwischen ca. 3,40m und 3,50m (Gewölbedecke).

Die Liegenschaft befindet sich neben dem Areal der METASTadt. Das ehemalige Industriegelände in unmittelbarer Nähe bietet heute auf rund 14.500 m<sup>2</sup> Platz für 50 bis 5.000 Besucher. Der industriell-urbane Stil macht nicht nur Geschichte erlebbar, sondern schafft mit seinen Backsteinbauten auch eine gemütliche Atmosphäre, die modern und traditionell zugleich ist.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

1.OG: Büro ca. 520 m<sup>2</sup> - netto € 7,40/m<sup>2</sup>/Monat - STAFFELMIETE

ab 1. Jänner 2026 netto € 7,90/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto netto: € 572,00 pro Monat

### **weitere verfügbare Fläche:**

EG Halle ca. 2.033 m<sup>2</sup> - netto ab € 6,00/m<sup>2</sup>/Monat (teilbar ab ca. 1.025 m<sup>2</sup>)

Die Fläche wird befristet vermietet.

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Schnellbahnlinie: R81, S80 („Erzherzog Karl Strasse“)

Straßenbahnlinie: 25

Buslinie: 26A, 86A, 87A, 95A

### **Individualverkehr:**

ausgezeichnete Anbindung an A23, A2

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap