# Laborfläche Nähe Bahnhof Siemensstraße

**Objektnummer: 7209**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien |
| **Nutzfläche:** | 510,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | F 250,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 4,00 |
| **Kaltmiete (netto)** | 6.375,00 € |
| **Kaltmiete** | 7.905,00 € |
| **Miete / m²** | 12,50 € |
| **Betriebskosten:** | 1.530,00 € |
| **USt.:** | 1.581,00 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten 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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

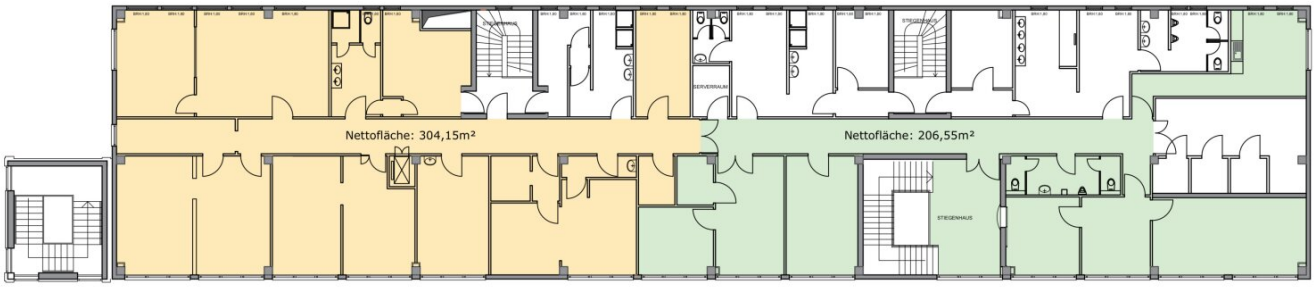
REAL ESTATE
colourfish

colourfish

colourfish

ABLUFT
AUSER BETRIEB
REAL ESTATE
colourfish

REAL ESTATE
colourfish




| | |
|---|---|
| | |
| GRUNDRISS 1.OG | |
| 17.03.2025 | ohne Maßstab |

REAL ESTATE
colourfish

# Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine ca. 510 m² große Fläche im 1. Obergeschoß in einem Industriegebiet im 21. Wiener Gemeindebezirk. Die Fläche wurde zuletzt als Labor genutzt. Die Laboreinrichtung kann in Absprache mit dem Mieter teilweise gegen Ablöse übernommen werden.

Die Verkehrsverbindungen sind sehr günstig. Öffentlich ist der Standort entweder mit der S-Bahn (Haltestelle Siemensstraße) oder mit Bussen von Kagraner Platz/Floridsdorf . Mit dem Auto gelangt man stadtauswärts über die Brigittenauer Brücke oder Nordbrücke und dann über die Siemensstraße zum Labor. Über die Autobahn erreicht man das Labor über die Tangente (Ausfahrt: Rautenweg).

Je nach Verfügbarkeit können auf der Liegenschaft PKW-Stellplätze zu je brutto € 80,40/Monat angemietet werden.

**verfügbare Fläche/Konditionen:**

1:OG: ca. 510 m² - netto € 12,50/m²/Monat

Betriebskostenakonto: netto € 3,00/m²/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

Zusätzlich stehen auf der Liegenschaft Kleinbüroflächen (ab. ca. 27m²) sowie ein Lager (ca. 371 m²) und eine Werkstatt (ca. 156 m²) zur Verfügung.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

S-Bahn: S1, S2 und S7, REX, Regionalzüge

Autobus: 30A und 31A

U1 Station Leopoldau eine S-Bahn-Station entfernt

U6 Station Floridsdorf eine S-Bahn-Station entfernt

direkte Verbindung zum Flughafen Wien-Schwechat

**Individualverkehr:**

A22 Donauuferautobahn

Knoten Floridsdorf

Nordbrücke

Auffahrt zur S2

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap