

**++AUSBAU & FLEXIBILITÄT++ Strasshofs
Top-Betriebsstätte nahe Wien!**



Objektnummer: 4951

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	900,00 m ²
Kaltmiete (netto)	8.900,00 €
Kaltmiete	8.900,00 €
Miete / m²	9,89 €
USt.:	1.780,00 €
Provisionsangabe:	

32.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrej Jokic

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

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













Objektbeschreibung

ACHTUNG Bauträger!!!

Objektübersicht

In der **Billrothgasse 1**, direkt an der **Hauptstraße von Strasshof an der Nordbahn**, steht eine moderne Betriebsstätte mit insgesamt ca. **900 m²** Nutzfläche zur Vermietung. Das bestehende Gebäude umfasst ca. **300 m² Büroflächen** und ca. **600 m² Lagerflächen**, mit der Möglichkeit zum Ausbau für **zusätzlichen Platzbedarf**. Im Innenbereich gibt es ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter. Die Immobilie ist vielseitig nutzbar, z. B. als **Betriebsstätte mit Lager, Mitarbeiterquartier, Werkstatt, Logistikzentrum, Produktionsstätte, Schulungszentrum oder Co-Working-Space**. Die Vermietung ist für 10 Jahre mit Verlängerungsoption möglich. Bruttomonatsmiete: 8.100 Euro.

Details der Betriebsstätte

- Nutzfläche: ca. 900 m²
 - Büroflächen: ca. 300 m²
 - Lagerflächen: ca. 600 m²
- Ausbau: Möglichkeit zur Erweiterung der Fläche
- Parkplätze: Ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter im Innenbereich
- Nutzungsmöglichkeiten:
 - Betriebsstätte mit Lager (z. B. für Handel, Logistik)
 - Mitarbeiterquartier (z. B. für temporäre Unterbringung)
 - Logistikzentrum oder Produktionsstätte
 - Schulungszentrum oder Seminarraum
 - Co-Working-Space oder Kreativbüro
- Mietdauer: 10 Jahre mit Verlängerungsoption
- Status: Sofort nutzbar

Das Gebäude ist flexibel anpassbar und bietet durch die großzügige Fläche, Ausbaumöglichkeiten und die zentrale Lage vielfältige Einsatzmöglichkeiten.

Grundstück & Ausstattung

- Lage: Direkt an der Hauptstraße (Billrothgasse 1)
- Zustand: Modernes, bestehendes Gebäude
- Parkflächen: Interne Parkplätze für Mitarbeiter
- Infrastruktur: Wasser, Strom, Kanal, Internetanschluss vorhanden

Die Betriebsstätte ist optimal gestaltet, um Funktionalität, Erreichbarkeit und Erweiterungspotenzial zu vereinen.

Lage und Infrastruktur:

Die Billrothgasse 1 liegt direkt an der **Hauptstraße von Strasshof an der Nordbahn**, in einer **prominenten, gut sichtbaren Position**, ideal für **Unternehmen mit Kundenverkehr oder Logistikbedarf**. Strasshof besticht durch seine exzellente Nähe zu Wien: Die Wiener Stadtgrenze (1210 Wien) ist nur ca. **15–20 Minuten mit dem Auto entfernt**, und die S1 sowie A23 bieten schnelle Verbindungen in die Hauptstadt. Ein Highlight ist die Bahnverbindung: **Der Bahnhof Strasshof (ca. 5 Gehminuten) ermöglicht mit der S-Bahn (S1) eine Fahrt nach Wien Zentrum in nur 25–30 Minuten**. Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Spar), Restaurants, Schulen und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe, was den Arbeitsalltag erleichtert.

Diese Lage kombiniert die Ruhe einer Kleinstadt mit der urbanen Erreichbarkeit Wiens, was sie perfekt für Unternehmen macht, die eine strategische Position mit guter Infrastruktur suchen.

Für genauere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Jokic jederzeit gerne unter 0660/444 2751 oder unter andrej.jokic@landaa.at zur Verfügung!

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“

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 <500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap