

## **Büro & Lagerhalle direkt an der Triesterstraße B17 zu mieten**



**Objektnummer: 6244/843**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Halle / Lager / Produktion - Lager |
| <b>Land:</b>             | Österreich                         |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1230 Wien                          |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 1.345,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 1.345,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 1.125,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Bürofläche:</b>       | 220,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 7.817,50 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>         | 9.673,60 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 1.856,10 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>       | 1.614,00 €                         |
| <b>USt.:</b>             | 2.257,52 €                         |
| <b>Infos zu Preis:</b>   |                                    |

Lagerfläche: Preis pro m<sup>2</sup>: 5,50€/m<sup>2</sup> netto Bürofläche: Preis pro m<sup>2</sup>: 7,50€/m<sup>2</sup> netto

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

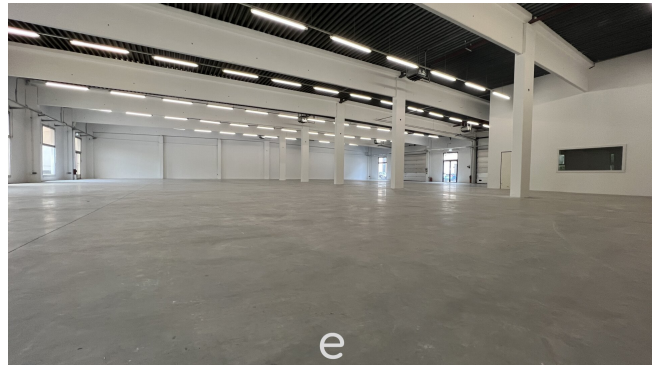
## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Chiara Kummer**

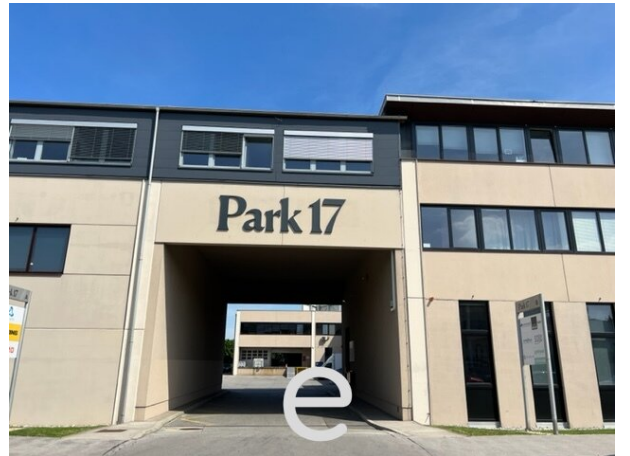
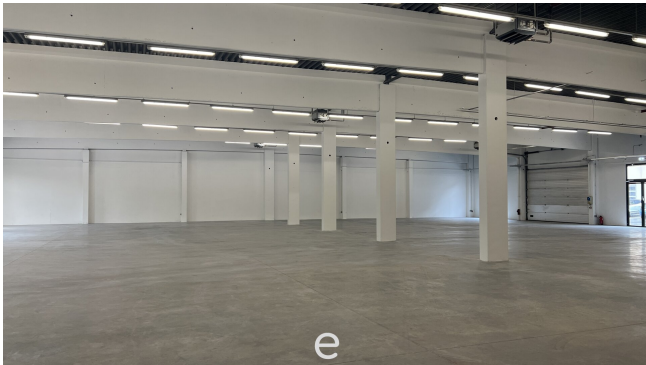
eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

H +43 676 3613630

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

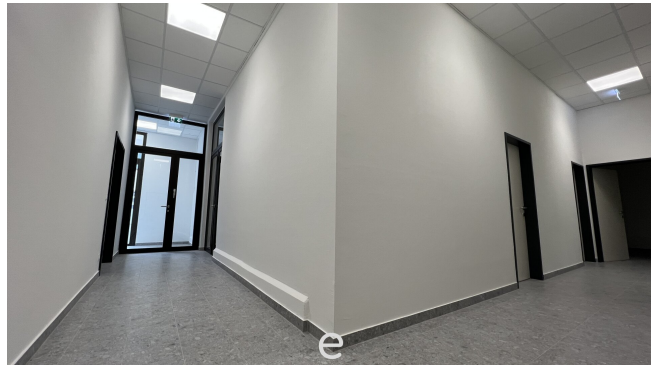
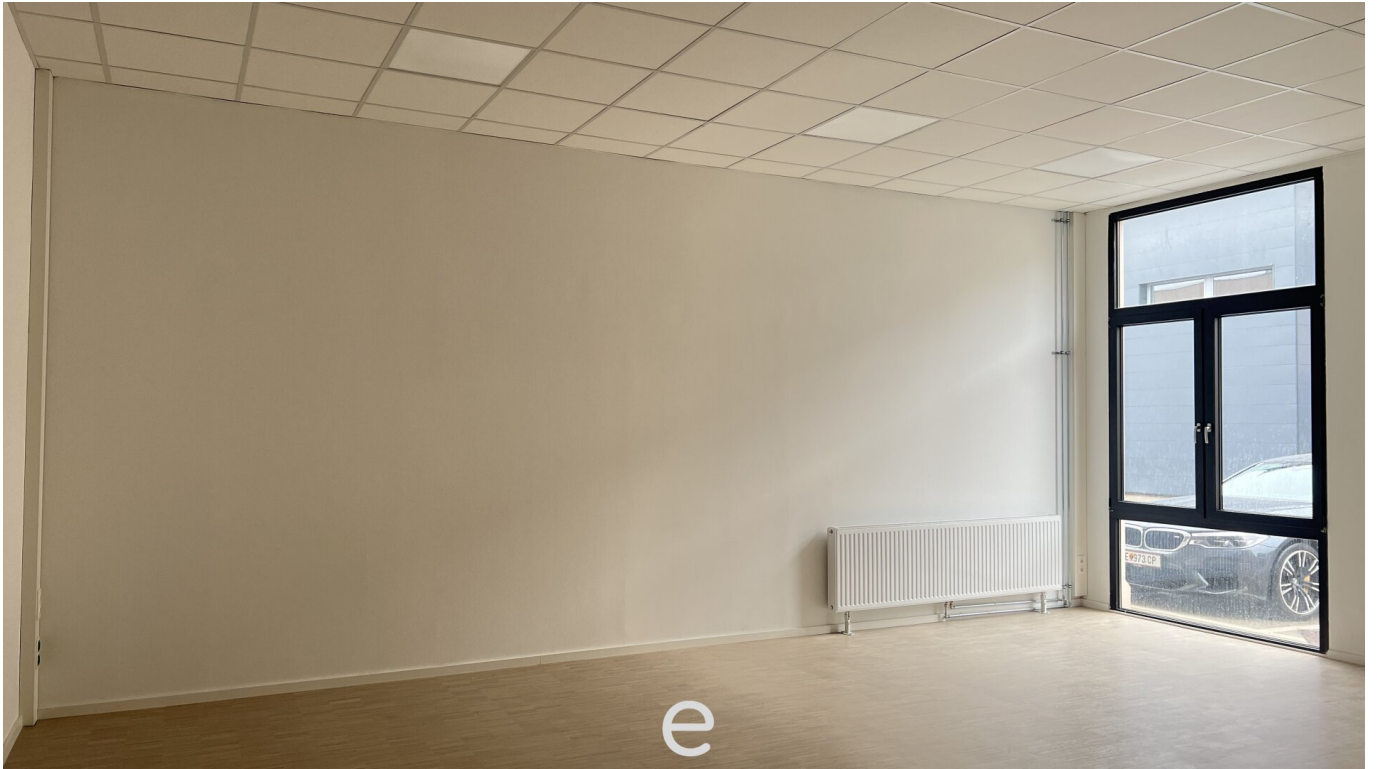














## Objektbeschreibung

Die Gewerbeimmobilie befindet sich im 23. Bezirk und bietet hervorragende, infrastrukturelle Rahmenbedingungen für einen modernen Gewerbepark.

Die Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur Gemeinde Inzersdorf sowie der Anschlussmöglichkeit an die Südautobahn A2 bzw. Südosttangente A23 aus. Die Wiener Innenstadt und die Bundesstraße B17 Richtung Wiener Neustadt sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Immobilie besticht ebenso mit einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Der fortschrittliche Gewerbepark Z17 wurde im Jahr 2001 errichtet, stetig baulich weiterentwickelt und modernisiert. Nachhaltigkeit und effiziente Nutzung der Immobilie stehen für die Eigentümer im Fokus. Besonderer Wert wurde auf die Schaffung von Grünflächen und Pflanzung von Bäumen auf der Liegenschaft gelegt. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Dächern versorgt die Hallen und den Bürokomplex mit Strom sowie wurden mehrere AC-Ladestationen auf dem Areal errichtet. Diese E-Tankstellen können kostengünstig genutzt werden.

Zur Vermietung gelangt die **Lagerhalle C01/02 mit rd. 1.125 m<sup>2</sup>** sowie eine dazugehörige **Bürofläche mit rd. 220 m<sup>2</sup>**.

Die modernisierte Lagerhalle ist hell, lichtdurchflutet und zeichnet sich durch eine großzügige Raumhöhe von 5,5 m aus. Die Beschickung erfolgt über zwei ebenerdige Sektionaltoren. Die ruhige Büroeinheit ist in direkter Verbindung zur Halle im Erdgeschoss situiert und über einen eigenen Eingang für Kunden und Mitarbeiter separat begehbar. Es punktet vor allem durch ein geräumiges Büro sowie einem großen Meetingraum und ist vollklimatisiert.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap