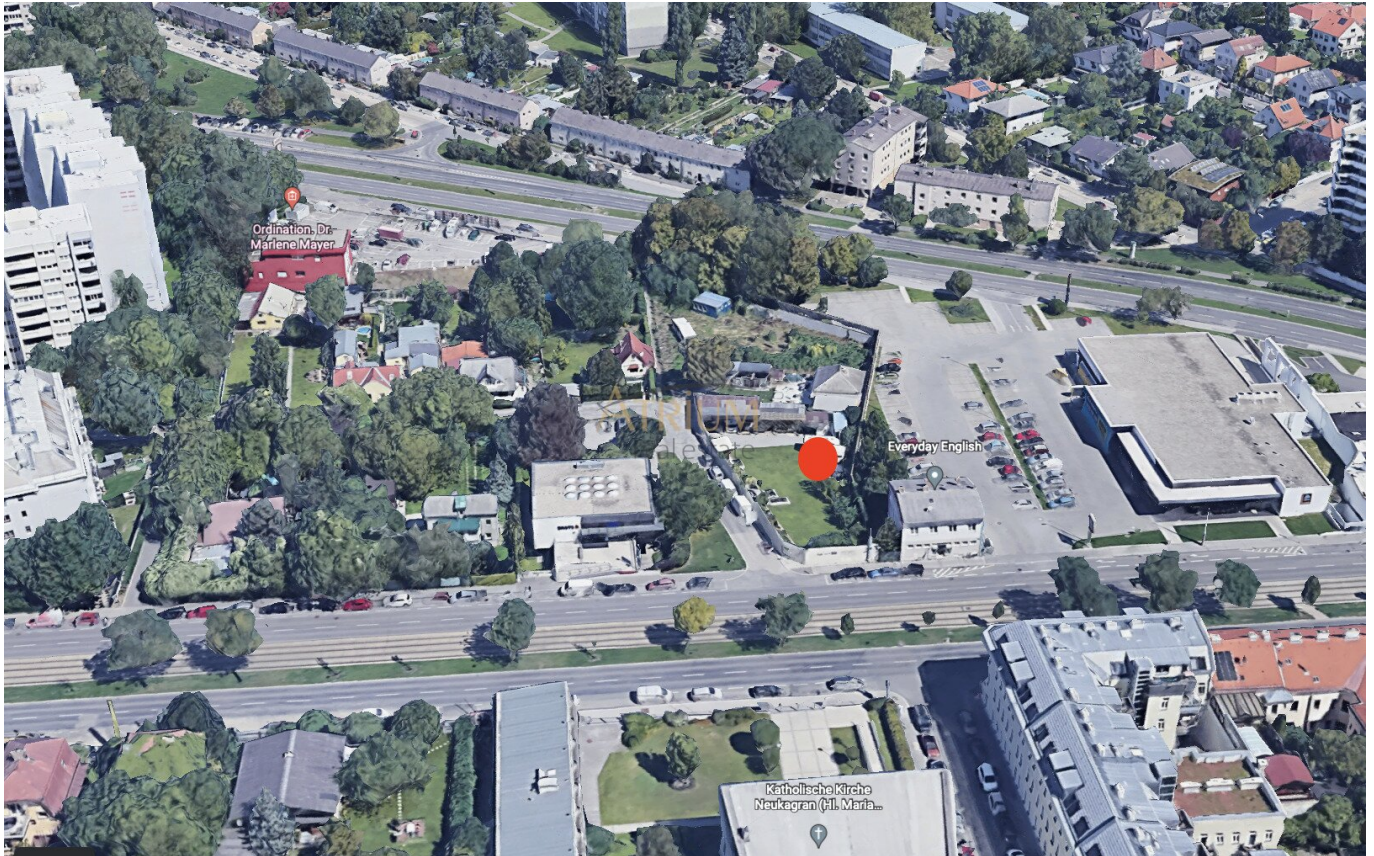


**Diese Aussicht ist Gold wert - 1.284m<sup>2</sup> Nutzfläche und 250m<sup>2</sup> unverbaubare Dachterrasse mit Blick über Wien.**



**Objektnummer: 682**

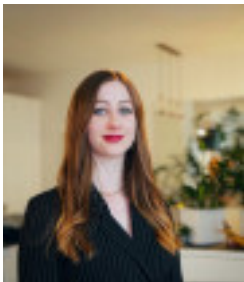
**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.284,00 m²
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



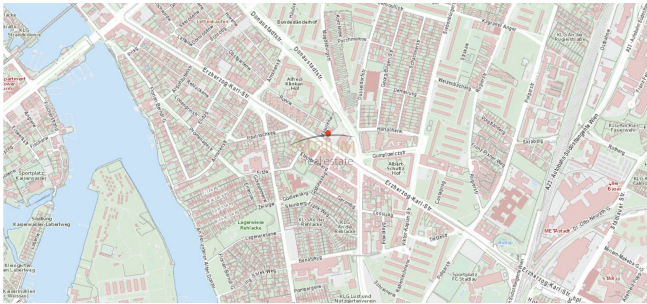
### Jessica Trenk

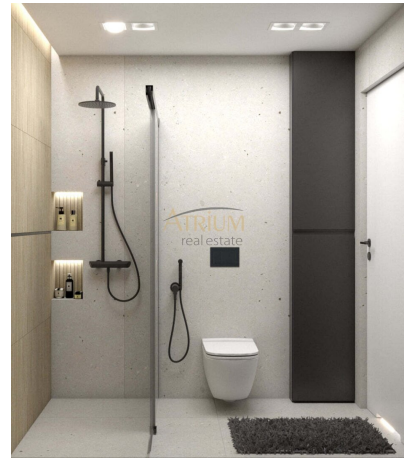
Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

T 013912230  
H +43 677 61510 881

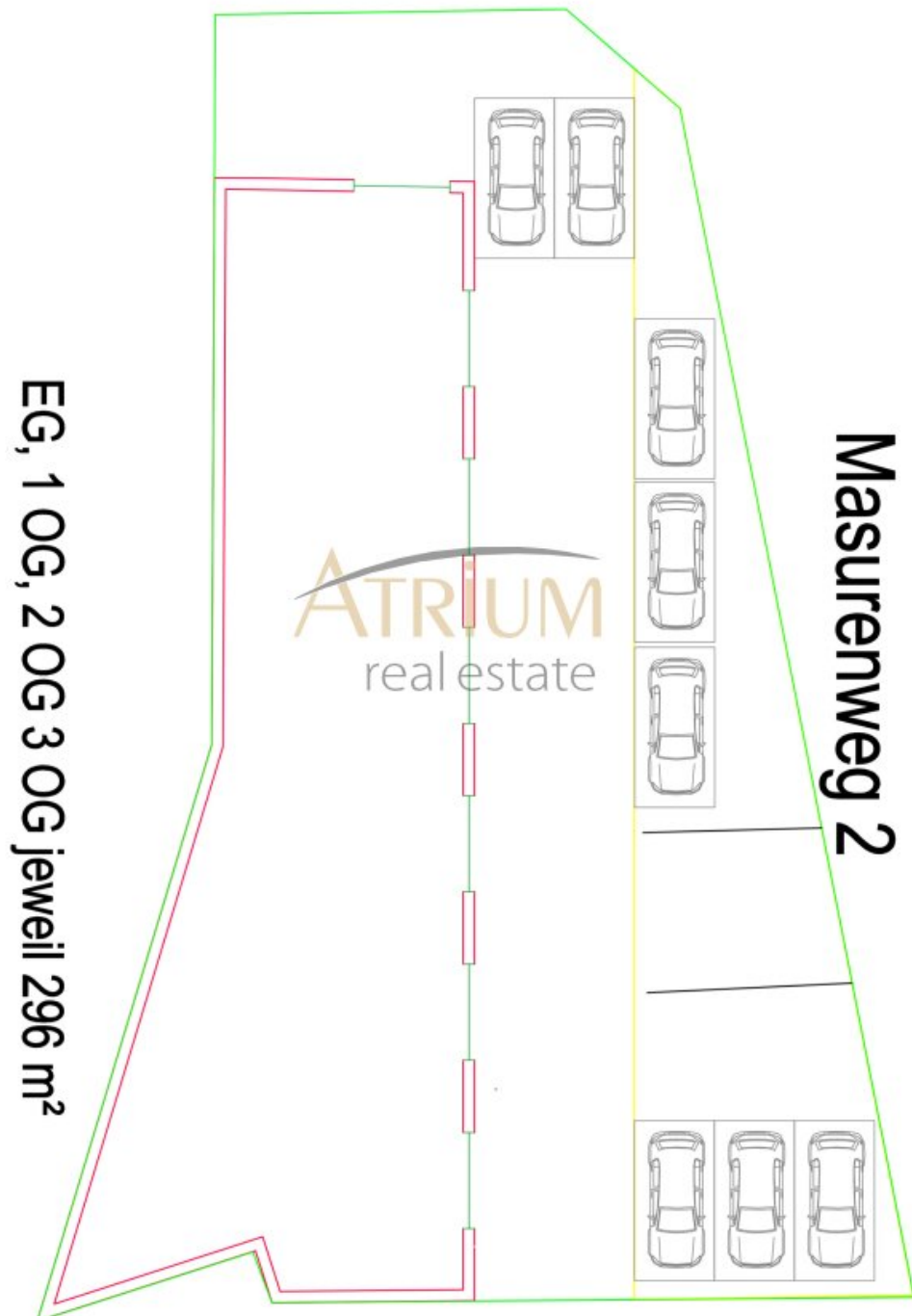
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Erz Herzog Karlstrasse 55A

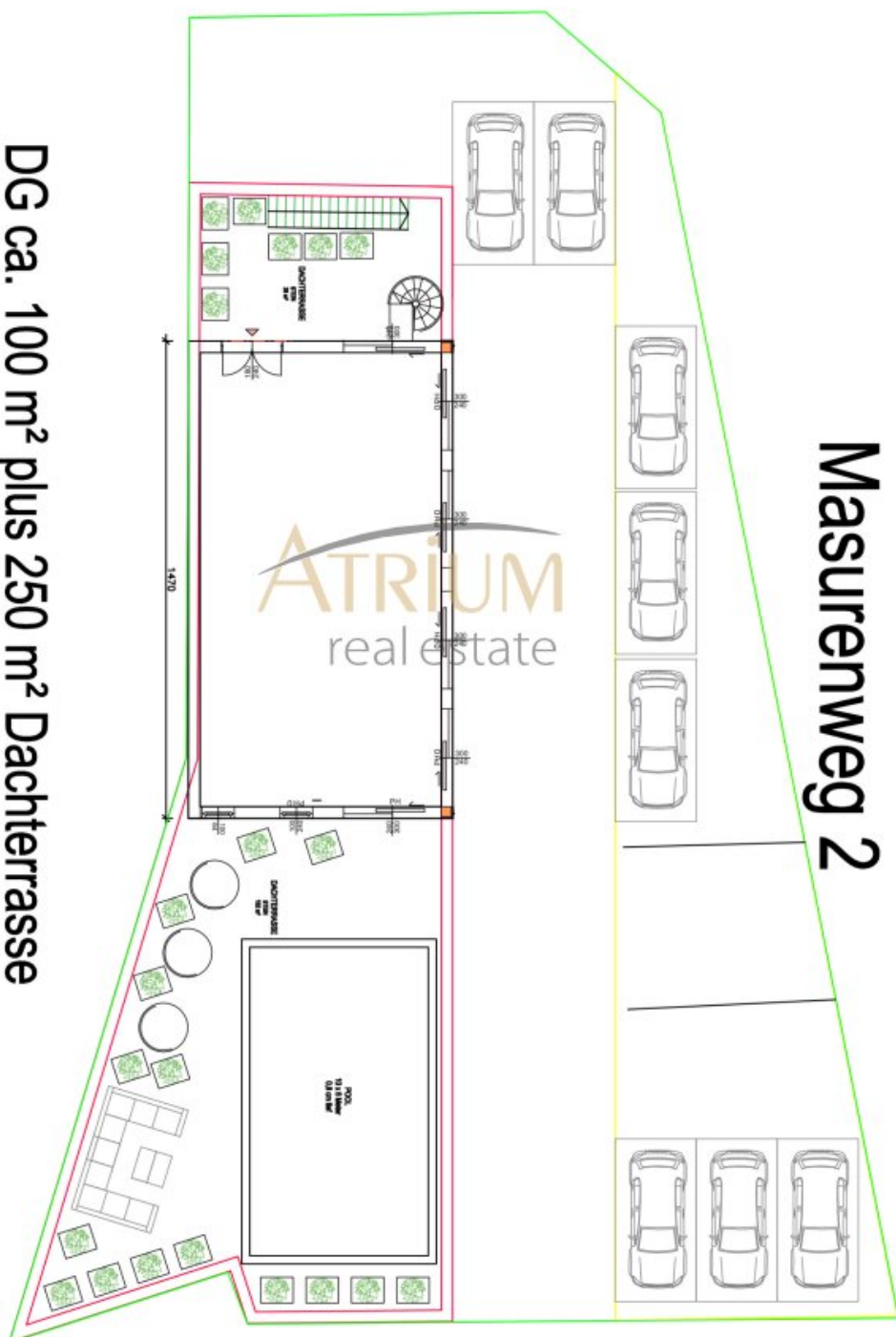




# Erz Herzog Karlstrasse 55A

Masurenweg 2

DG ca. 100 m<sup>2</sup> plus 250 m<sup>2</sup> Dachterrasse



# Erz Herzog Karlstrasse 55A



# Objektbeschreibung

## **Der perfekte Standort für Ihr Unternehmen - Ausführung individuell gestaltbar.**

Seien Sie noch vor Baubeginn mit an Board und planen das Objekt nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen. Das Projekt verfügt über je 296m<sup>2</sup> im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss und ca. 100m<sup>2</sup> im Dachgeschoss + ca. 250m<sup>2</sup> Dachterrassen, dies ermöglicht eine erzielbare Gesamtnutzfläche von ca. 1.284m<sup>2</sup>. Ausgestattet mit elektrischen Einfahrtstoren, getrennte Sanitäreinrichtungen, Duschen und Teeküche bietet diese Immobilie alles für einen erfolgreichen Firmensitz. Auf Wunsch besteht die Möglichkeit auch weniger Etagen zu erwerben, lassen Sie uns bei einem persönlichen Gespräch genau das richtige Angebot für Ihren Bedarf finden.

Durch die imposante Deckenhöhe im Erdgeschoss von ca. 5m Höhe eignet sich die das Objekt ideal für Finesseinrichtungen, Autohandel/ Werkstatt mit Hebebühnen, Hochregallager oder sonstige individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Hier können Sie Ihr Unternehmen auf das nächste Level bringen. Die Betriebsanlagengenehmigungsfähige Neubauhalle verfügt zusätzliche über ca. 100m<sup>2</sup> zugeordnete Parkflächen in einem privaten Firmengelände direkt an der Erzherzog Karl Straße gelegen.

### **Fakten zusammengefasst:**

- > Büros mittels Infrarotpaneele beheizt
- > Bauweise Stahlbeton mit 20cm Dämmung
- > Betriebsanlagengenehmigungsfähig
- > Private Duschen und Toiletten
- > Inklusive moderner Teeküche
- > 5m Deckenhöhe und LED - Beleuchtung
- > 30cm Öldichter Betonboden im EG
- > Geeignet für vielseitige Nutzungen
- > Erzielbare Gesamtfläche ca. 1.284m<sup>2</sup>

Erfahren Sie bei einem persönlichen Gespräch mehr über die zahlreichen Vorteile dieses



einzigartigen Neubauprojekts in bester Lage.

### **> Preis auf Anfrage**

### **Lage & Infrastruktur:**

Ein weiterer Vorteil ist die ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie die gute Sichtbarkeit des Standortes. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Hofer, Apotheken, Tankstellen usw. erreichen Sie bequem in nur wenigen Minuten. Profitieren Sie an den Vorteilen von Stadt und Land sowie einer breitgefächerten Zielgruppe an potenzieller Kundschaft.

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Frau Trenk gerne telefonisch unter **+43 677 615 10 881** oder per Mail unter **trenk@atrium-real.at** zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

**Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

**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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap