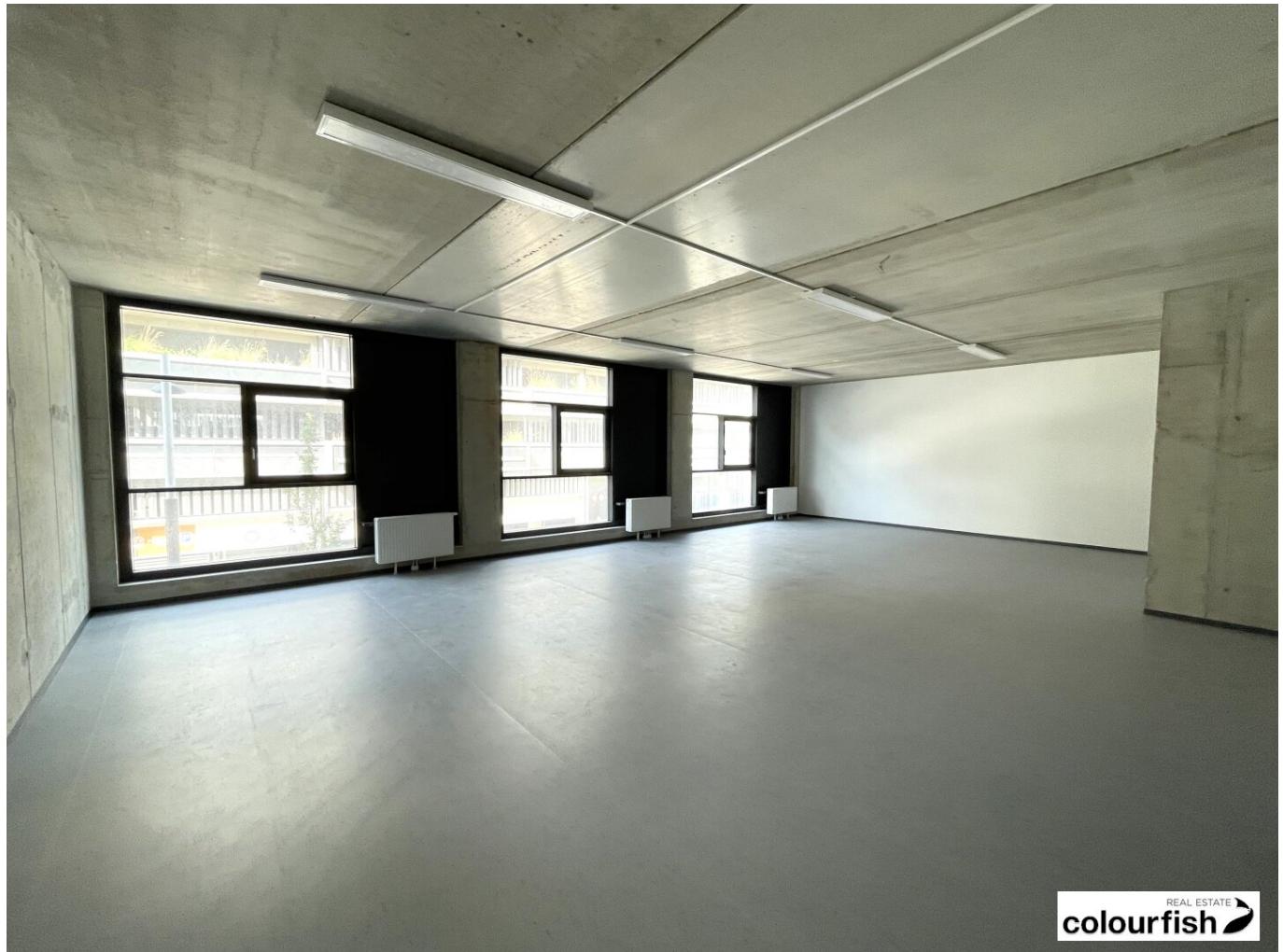


## **Attraktive Flächen im Gewerbehof Seestadt**



REAL ESTATE  
**colourfish** 

**Objektnummer: 7337**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	319,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	319,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.075,16 €
<b>Kaltmiete</b>	4.494,81 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.419,65 €
<b>USt.:</b>	898,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

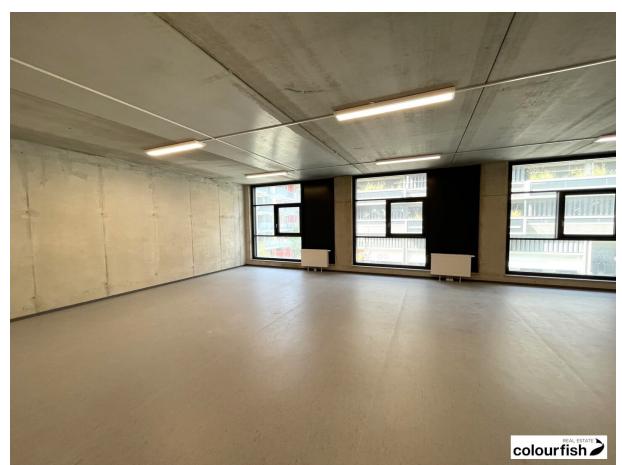
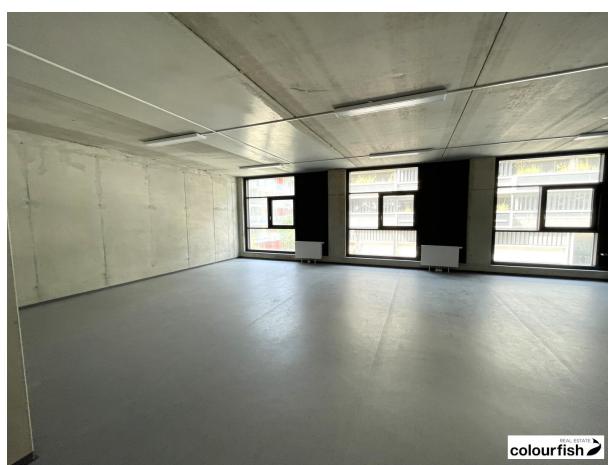


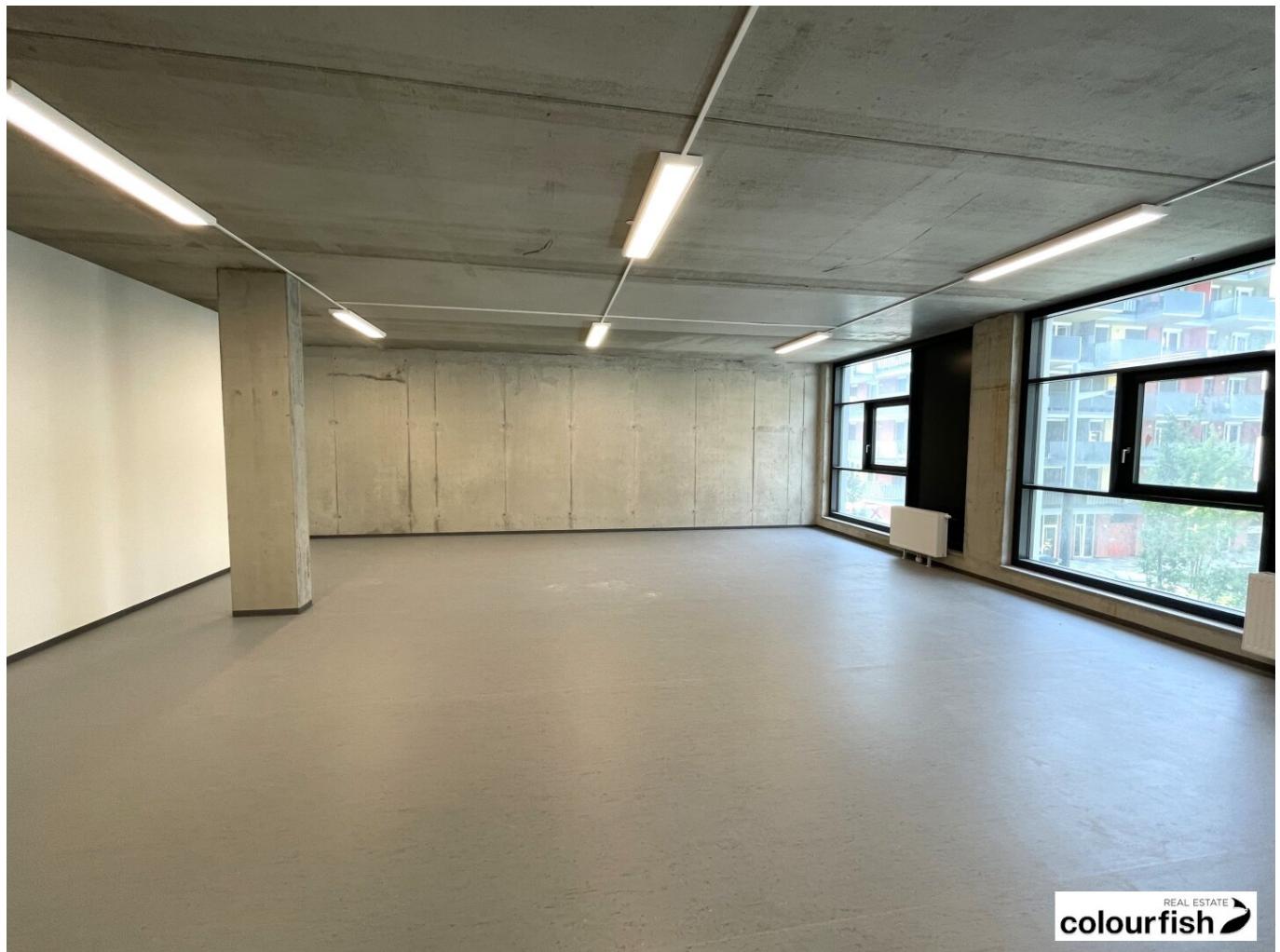
**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

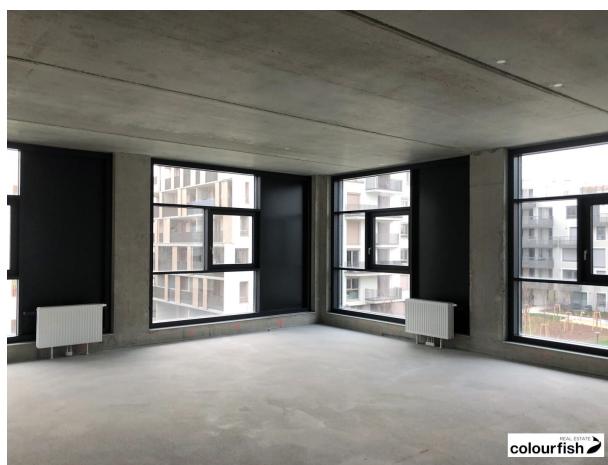
T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





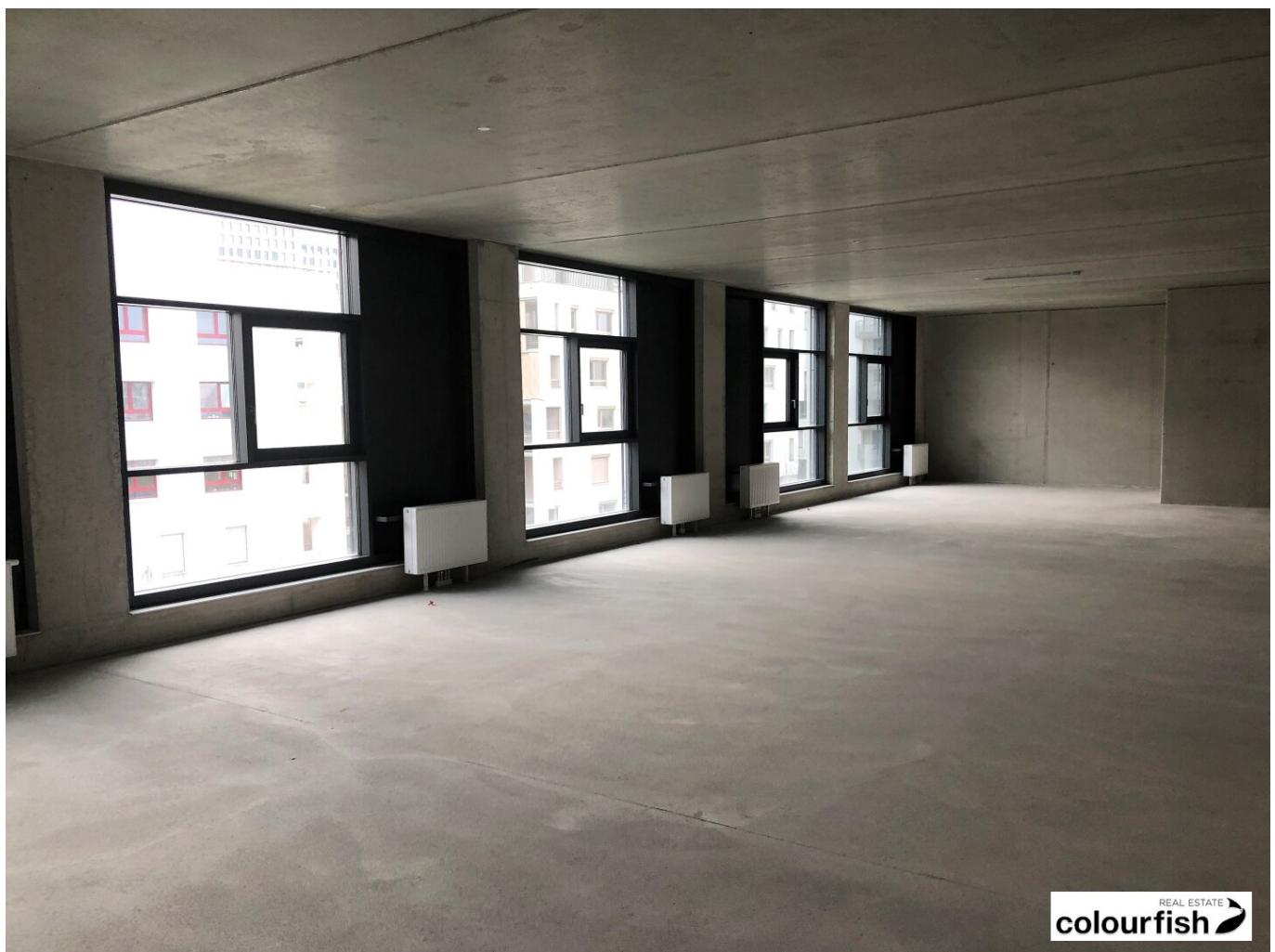
REAL ESTATE  
**colourfish** 



REAL ESTATE  
**colourfish** 



REAL ESTATE  
**colourfish** 



REAL ESTATE  
**colourfish**



REAL ESTATE  
**colourfish**



REAL ESTATE  
**colourfish**



# Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangen attraktive Flächen in der Seestadt, die Raum für Handwerk und Gewerbe bieten. Der kürzlich fertiggestellte Gebäudekomplex punktet mit der Möglichkeit, auf allen 5 Ebenen (Erdgeschoss und 4 Obergeschosse) für Handwerk und Gewerbe geeignete Flächen anmieten zu können. Die Decken verfügen über hohe Traglasten und dank dem gut durchdachten Ladehof ist eine problemlose Anlieferung auch mit Sattelschleppern möglich. Weiters verfügt das Objekt über breite Gänge, Schwerlastaufzüge und ein zentrales Entsorgungssystem. Die Möglichkeit Stellplätze für einen Fuhrpark anzumieten, ist ebenfalls gegeben - auch E-Ladestationen sind vorhanden. Zusätzlich können außerdem barrierefreie Lagerflächen im Untergeschoss dazu gemietet werden. Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsraum mit Küche, der allen Mietern des Hauses zur Verfügung steht.

Die Betriebsanlage verfügt über eine gewerberechtliche Generalgenehmigung.

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sowie eine flexible Flächenanpassung und nach Bedarf und Verfügbarkeit auch -erweiterung können berücksichtigt werden.

Direkt im Umfeld befinden sich eine Sammelgarage, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Parkanlagen zum Entspannen. Die U-Bahnstation Seestadt (U2) ist wenige Gehminuten entfernt, ebenso die Haltestellen der Buslinien 84A, 88A und 88B.

## **verfügbare Fläche/Konditionen:**

### 1. Obergeschoss:

Top 36; ca. 319 m<sup>2</sup> - netto ab € 9,64/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 4,45/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

## **weitere verfügbare Flächen/Konditionen:**

### Erdgeschoss:

Top 15; ca. 104 m<sup>2</sup> - Basisausbau - € 12,14/m<sup>2</sup>/Monat

Top 1; ca. 102 m<sup>2</sup> ab Jänner 2026 - € 14,80/m<sup>2</sup>/Monat

Top 6; ca. 156 m<sup>2</sup> - € 14,80/m<sup>2</sup>/Monat

### 2. Obergeschoss:

Top 22; ca. 112 m<sup>2</sup>

Top 23; ca. 112 m<sup>2</sup>

Top 24; ca. 66 m<sup>2</sup>

Top 25; ca. 182 m<sup>2</sup>

HMZ: netto ab € 9,64/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 4,45/m<sup>2</sup>/Monat

3. Obergeschoss:

Top 31; ca. 278 m<sup>2</sup>

Top 32; ca. 104 m<sup>2</sup>

HMZ: netto ab € 9,64/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 4,45/m<sup>2</sup>/Monat

4. Obergeschoss:

Top 38; ca. 278 m<sup>2</sup>

Top 39; ca. 104 m<sup>2</sup>

Top 40; ca. 69,09 m<sup>2</sup>

Top 41; ca. 105 m<sup>2</sup>

Top 42; ca. 126 m<sup>2</sup>

HMZ: netto ab € 9,64/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 4,45/m<sup>2</sup>/Monat

### **Ausstattung:**

- Toiletten auf allen Ebenen

- Duschen im UG
- Gemeinschaftsraum mit Küche im 1.OG
- E-Ladestationen
- Hohe Deckentraglasten
- Überdachter Ladehof
- 2 Schwerlastaufzüge je 2,5t
- Zentrale Entsorgung
- Stellplätze für Fuhrpark
- Gewerberechtliche Generalgenehmigung
- Fahrrad- und Lastenfahrradabstellplätze
- Lageflächen im UG
- Garage

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U2 Station Seestadt

Bus: 84A, 88A, 88B

### **Individualverkehr:**

Autobahnanschluss A22

Straßenanschluss B8

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap