

**Exklusive Gewerbeimmobilie: Perfekte Symbiose aus
Produktion & Büro mit exzellenten
Expansionsmöglichkeiten**



Objektnummer: 6244/633

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Nutzfläche:	6.692,05 m ²
Lagerfläche:	5.225,28 m ²
Bürofläche:	1.397,02 m ²
WC:	6
Stellplätze:	20
Heizwärmebedarf:	C 86,16 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaltmiete (netto)	55.266,02 €
Kaltmiete	67.156,39 €
Miete / m²	8,26 €
Betriebskosten:	11.890,37 €
USt.:	13.431,27 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

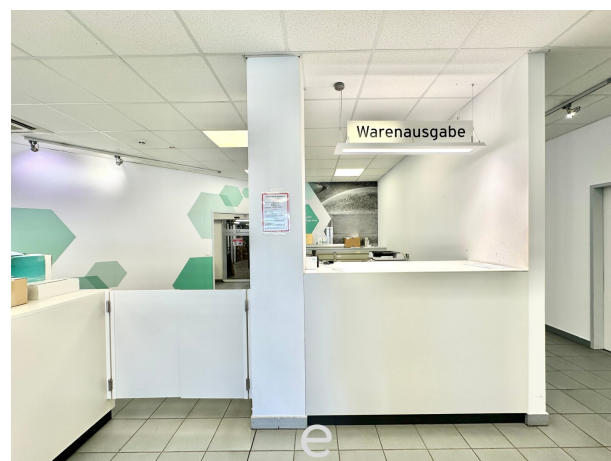
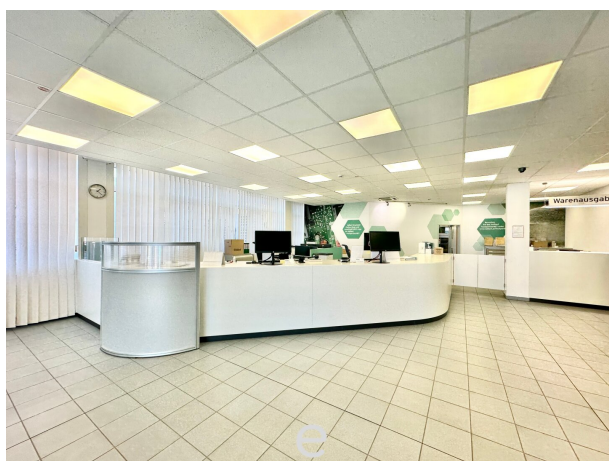
Ing. Chiara Kummer

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

H +43 676 3613630

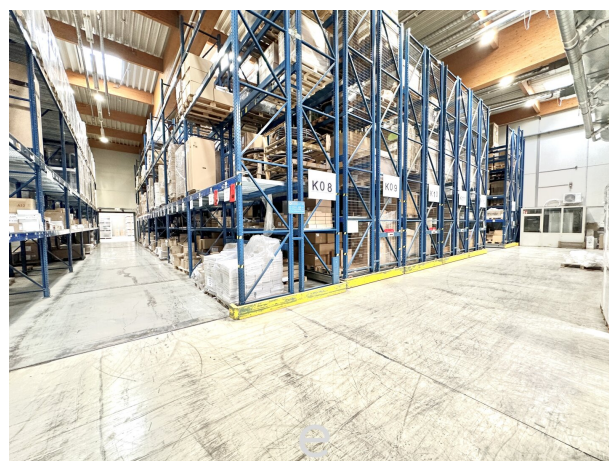
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

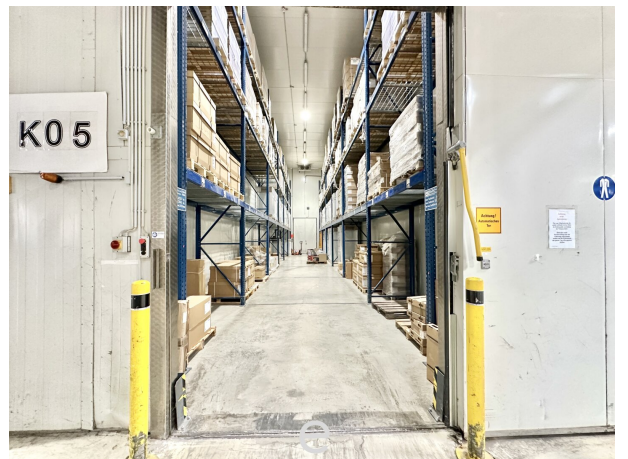






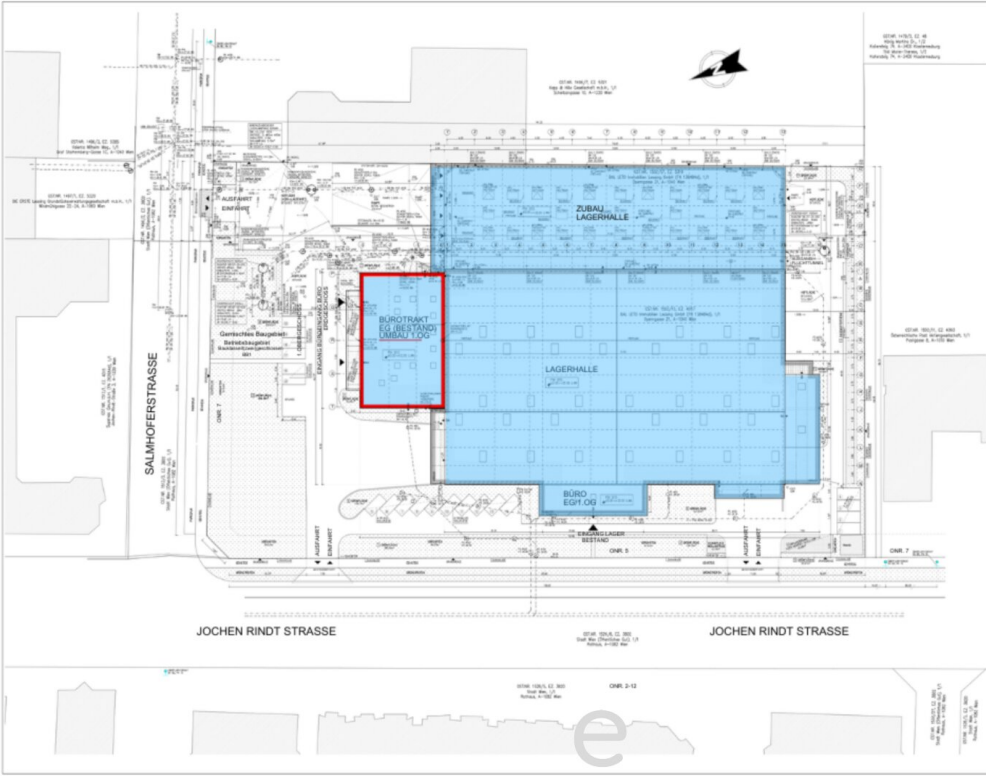












BAUPLATZGRÖSSE

BRUTTO	1200
NETTO	1000

BAUPLATZFLÄCHE

BRUTTO	1200
NETTO	1000

BAUPLATZRAUM

BRUTTO	1200
NETTO	1000

BAUPLATZRAUM

BRUTTO	1200
NETTO	1000

BAUPLATZRAUM

BRUTTO	1200
NETTO	1000

NACHWEIS FREIHALTUNGSGRÄDE

BRUTTO	1200
NETTO	1000

NACHWEIS FREIHALTUNGSGRÄDE

BRUTTO	1200
NETTO	1000

LEGENDE

BRUTTO	1200
NETTO	1000

LEGENDE

BRUTTO	1200
NETTO	1000

EINRICHTUNGSPLAN

FÜR BAULICHE EINRICHTUNGEN
BRUTTOFLÄCHE 1200

BRUTTOFLÄCHE 1200

BRUTTOFLÄCHE 1200

BRUTTOFLÄCHE

BRUTTO	1200
NETTO	1000

BRUTTOFLÄCHE

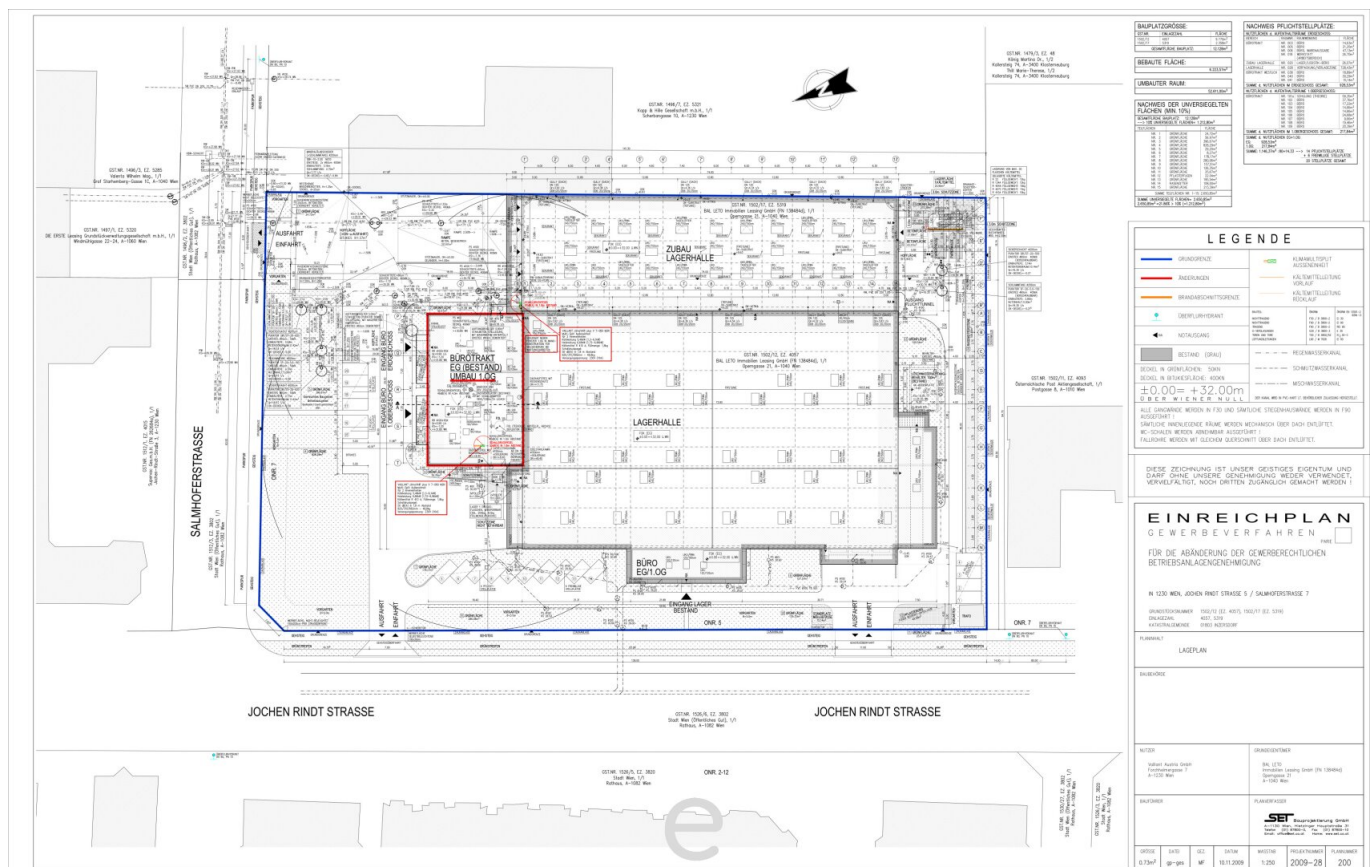
BRUTTO	1200
NETTO	1000

BRUTTOFLÄCHE

BRUTTO	1200
NETTO	1000

BRUTTOFLÄCHE

BRUTTO	1200
NETTO	1000



Objektbeschreibung

Diese erstklassige Gewerbeimmobilie vereint großzügige Produktions- und Lagerflächen mit modernen, repräsentativen Büroeinheiten – und bietet damit Unternehmen einen optimalen Standort für bestmögliches Arbeiten und professionelles Auftreten.

Die flexibel nutzbaren Flächen sowie die durchdachte Aufteilung ermöglichen eine ideale Anpassung an individuelle Unternehmensbedürfnisse. Unterstützt wird dies durch eine hervorragende Infrastruktur und eine exzellente Verkehrsanbindung.

Die Immobilie liegt in einem etablierten Gewerbegebiet mit optimaler Anbindung an die umliegenden Autobahnen und Hauptverkehrsachsen, was eine schnelle Erreichbarkeit zentraler Wirtschaftsstandorte garantiert. Auch der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig in nur 1 Minute erreichbar.

Besonderes Augenmerk verdient die funktionale Erschließung der Hallenflächen: Diese erfolgt über acht Sektionaltore mit Anpassrampen sowie zwei ebenerdige Tore, die eine reibungslose Warenanlieferung und -auslieferung ermöglichen.

Flächenübersicht:

Büro (1) EG	542,56m ²
Büro (2) EG	132,75m ²
Büro (1) 1.OG	543,54m ²
Büro (2) 1.OG	131,28m ²
Palettenhochregllager	3.451,96m ²
Lagerhalle	1.773,32m ²
Flugdach	116,64m ²
Insgesamt	6.692,05m²

Preisinformation:

Büro	8,50€/m ² /netto
Lager- und Produktionhalle	6,50€/m ² /netto
Flugdach	2,50€/m ² /netto

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer

nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ing. Chiara Kummer, 0676/3613 630

Haftungserklärung zum Inserat:

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren.

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap