

**950 m<sup>2</sup> Lager + 355 m<sup>2</sup> Büro in 1230 Wien (Talpagasse) zu mieten! – Top-Anbindung, videoüberwacht, flexibel nutzbar**



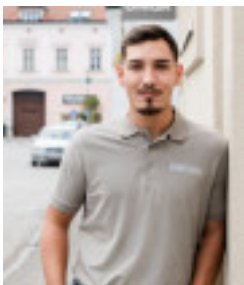
**Objektnummer: 338618635**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.305,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	1.305,00 m²
<b>Lagerfläche:</b>	950,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	355,00 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.755,00 €
<b>Kaltmiete</b>	11.282,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.527,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luka Milivojevic**

IMMO-GITH GmbH  
Franz-Josef-Straße 5 / DG  
2380 Perchtoldsdorf

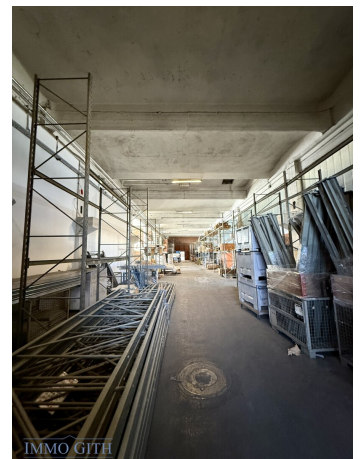
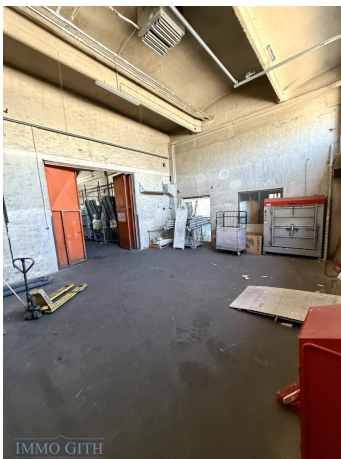
T +43 676 320 37 04  
H +43 676 320 37 04

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

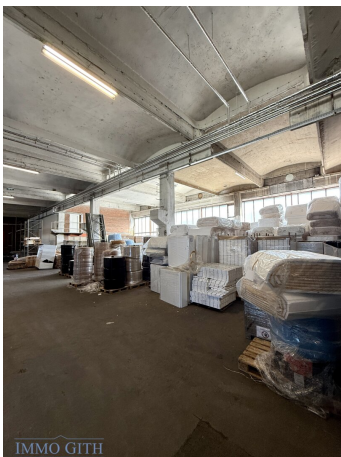
termin zur

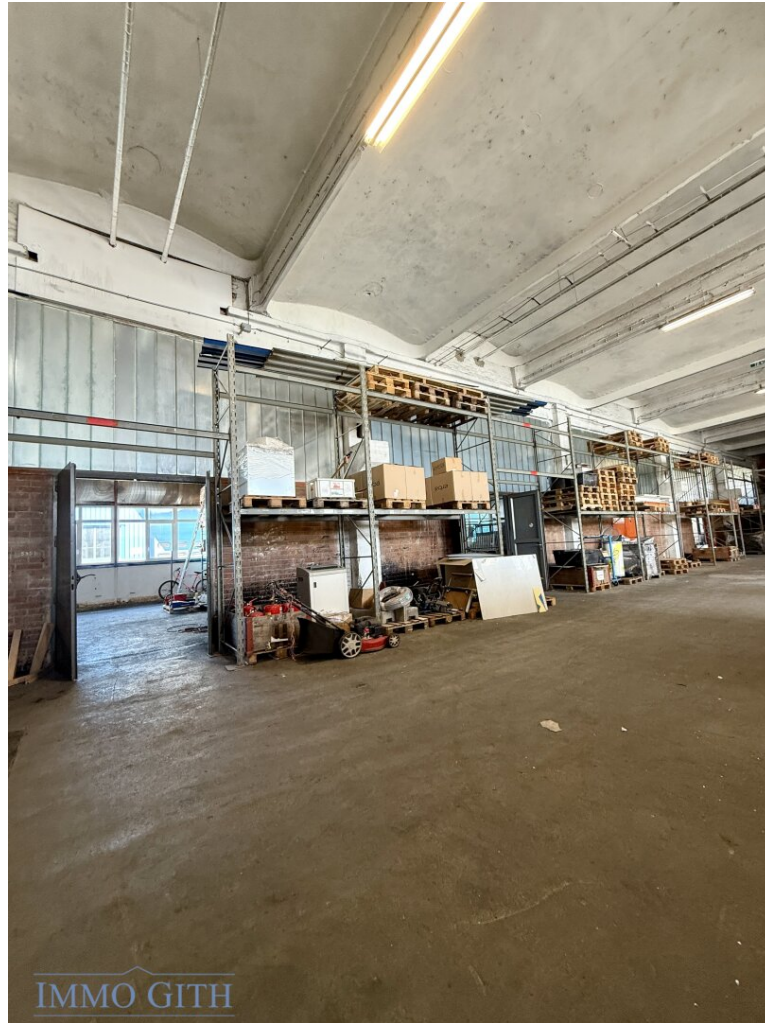




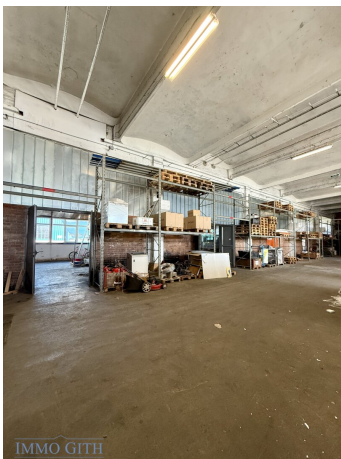




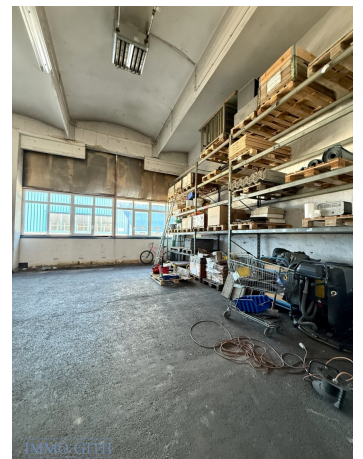




IMMO GITH

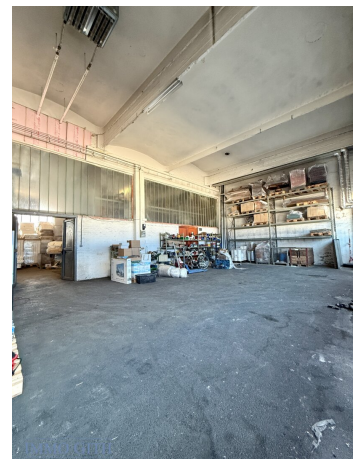


IMMO GITH

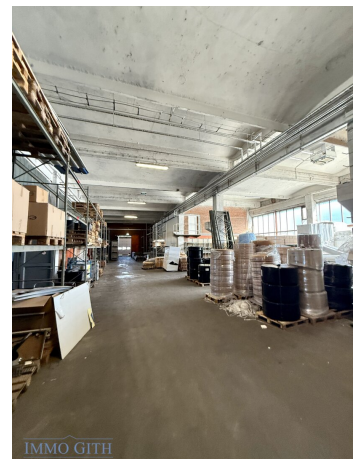


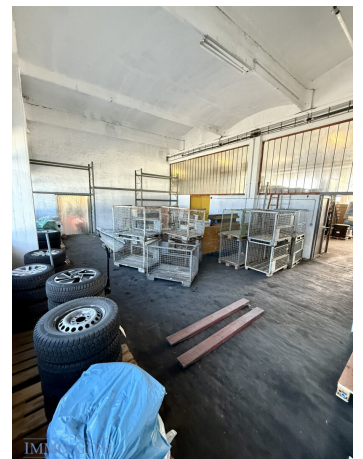
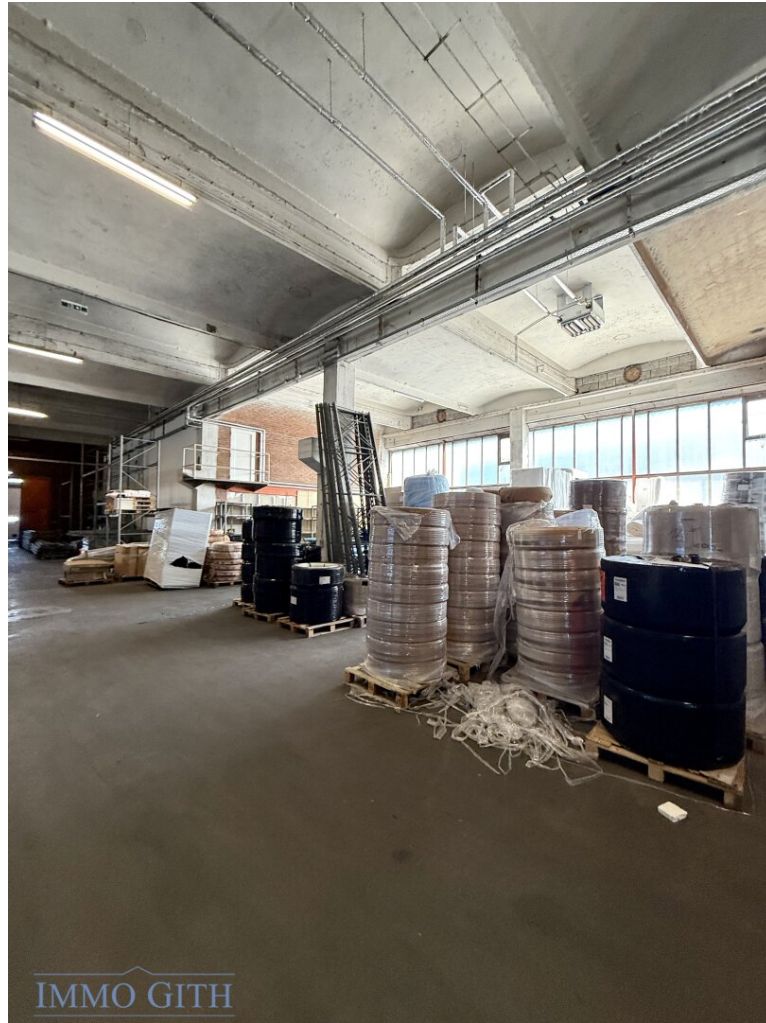
IMMO GITH







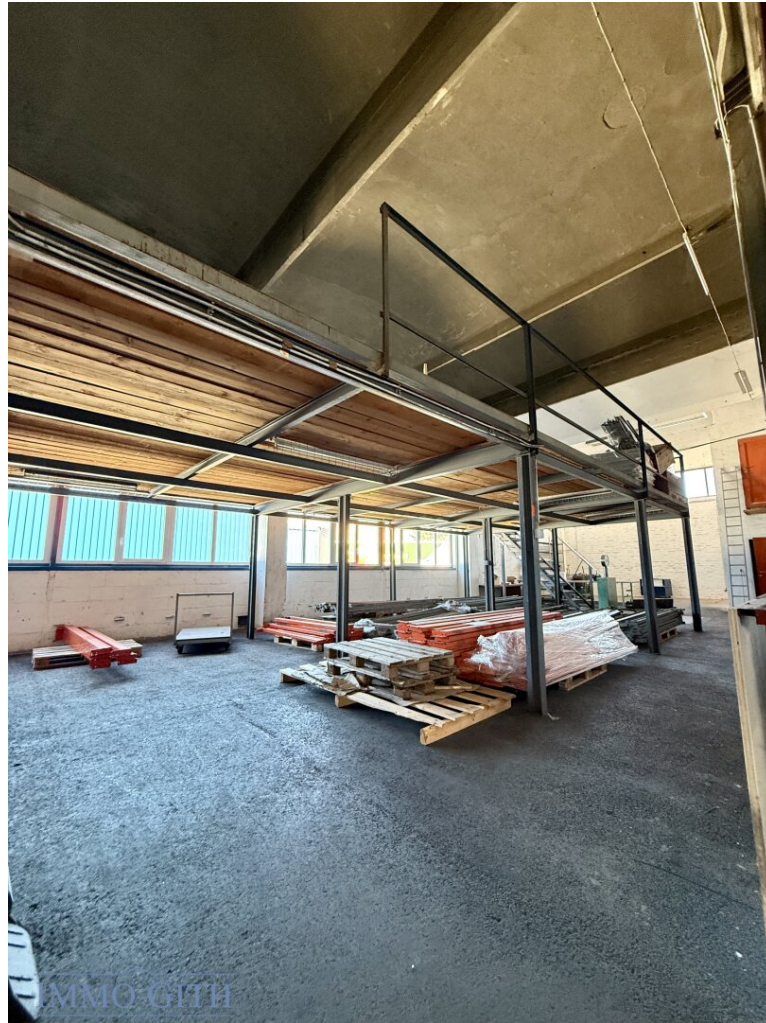


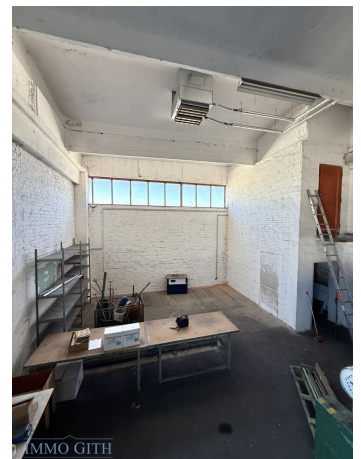




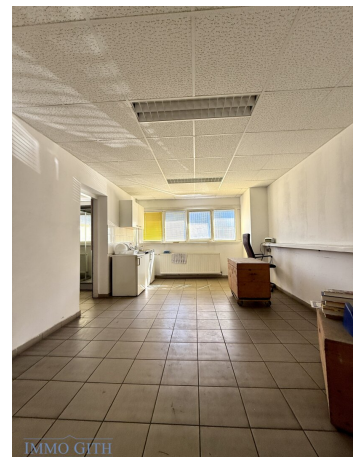
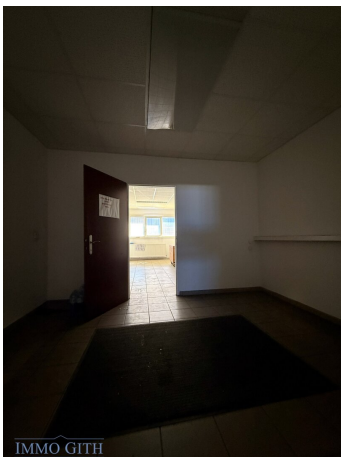




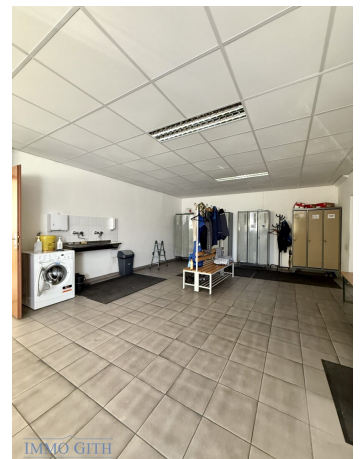


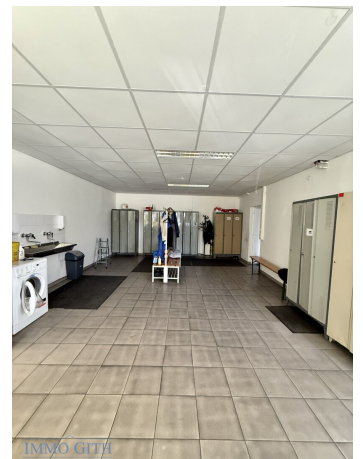














IMMO GITH

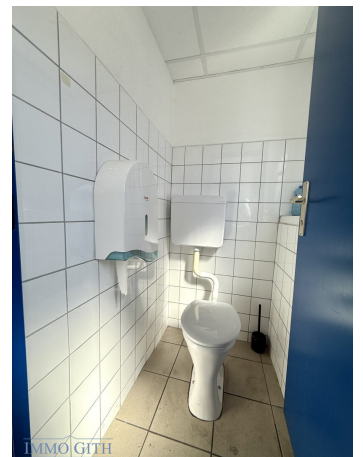


IMMO GITH



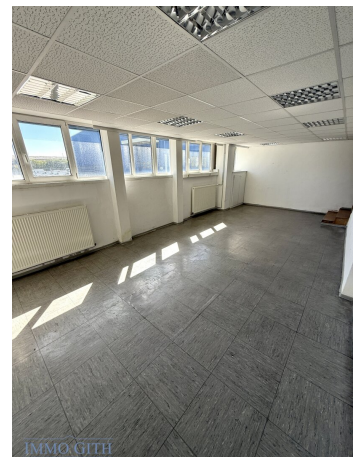
IMMO GITH











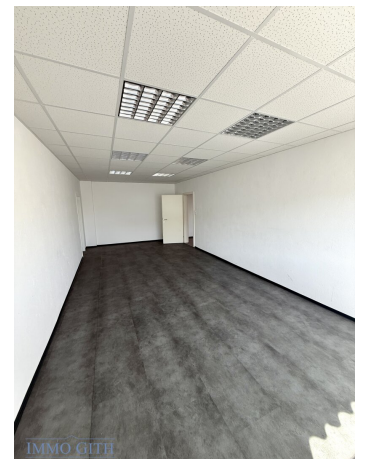


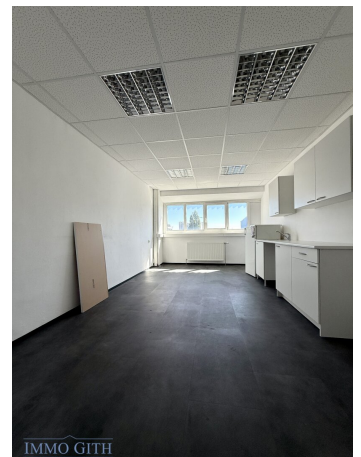












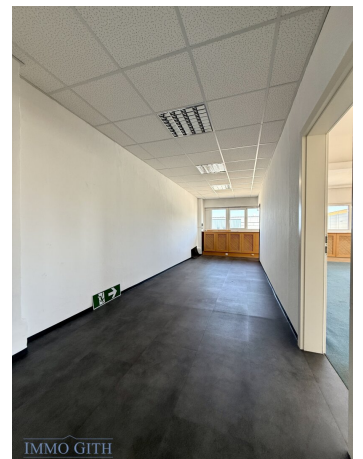




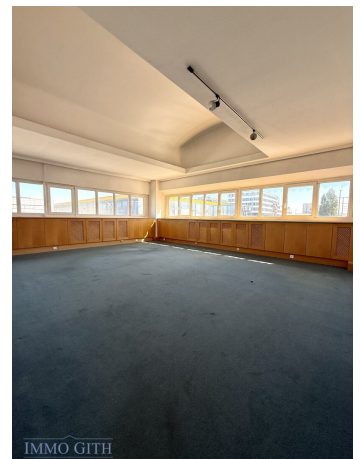
IMMO GITH



IMMO GITH



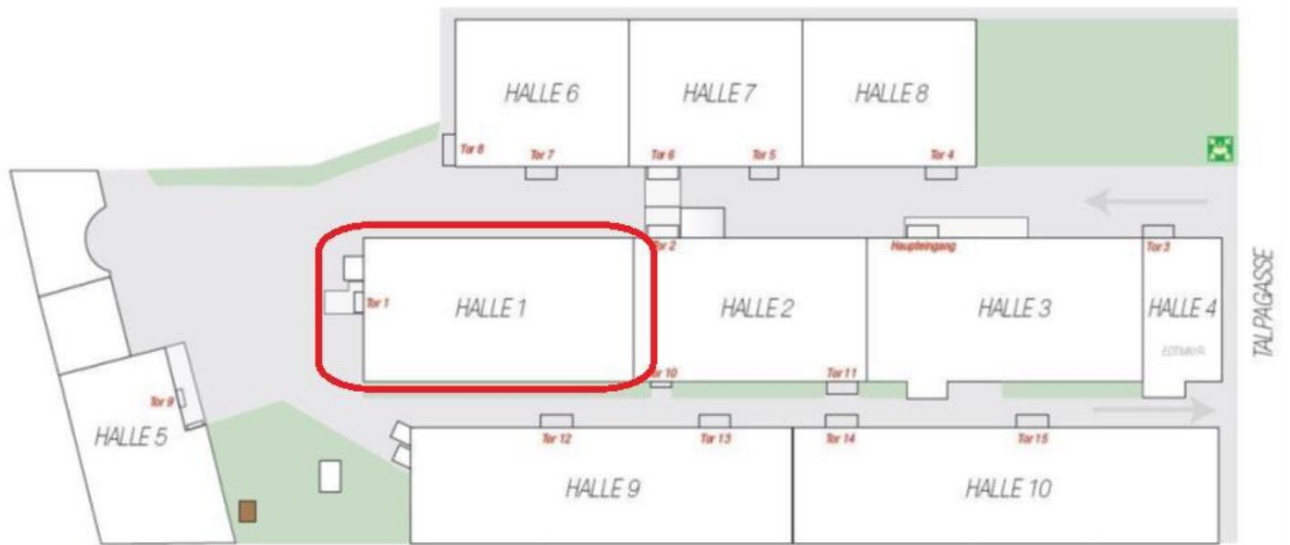
IMMO GITH











IMMO GITH

## Objektbeschreibung

### 950 m<sup>2</sup> Lager + 355 m<sup>2</sup> Büro in 1230 Wien (Talpagasse) zu mieten! – Top-Anbindung, videoüberwacht, flexibel nutzbar

#### Highlights

- **Adresse & Lage:** Talpagasse 6, 1230 Wien – hervorragende Anbindung, U6-Endstation ~5 Min. zu Fuß
- **Flächenmix:** ca. 950 m<sup>2</sup> Lager + ca. 355 m<sup>2</sup> Büro – ideal für Logistik, E-Commerce, Light-Production, Showroom
- **Zufahrt & Sicherheit:** Werktags 06:00–19:00 offen, außerhalb via **GSM-Toröffnung**, Gelände **videoüberwacht**
- **Infrastruktur:** Fernwärme-Heizung, Büros teilweise klimatisiert, **Strom & Wärme nach Verbrauch** (eigene Zähler)
- **Parken & E-Mobilität:** **Stellplätze am Areal** anmietbar (75 € netto/Monat), **E-Ladestation** vor dem Haupteingang installierbar, **Straßenparken ohne Parkpickerl** derzeit möglich

#### Lage & Erreichbarkeit

Im 23. Bezirk mit schneller City- und Autobahnanbindung. Die fußläufige Nähe zur U6-Endstelle erleichtert den Mitarbeiter- und Kundenverkehr. Zufahrt werktags 06:00–19:00, außerhalb per GSM-Anruf, Areal flächig videoüberwacht.

#### Flächen & Aufteilung (Bestand „Halle 1“)

**Lager gesamt:** ca. 950 m<sup>2</sup>, gegliedert in Hauptlager, Nebenlager, Verpackungsbereich sowie Lager-/Verladezone – optimale Materialflüsse vom Wareneingang bis zum Versand.

**Büro gesamt:** ca. 355 m<sup>2</sup> auf EG und OG.

- **EG:** ca. 94 m<sup>2</sup> Eingangs-/Ausstellungsbereich mit Sanitär + **Büro ca. 38 m<sup>2</sup>**



- **OG:** ca. 180 m<sup>2</sup> mit **Küche/Aufenthalt (~20 m<sup>2</sup>)**, **Vorraum (~20,6 m<sup>2</sup>)**, mehreren Einzelbüros (~27/20/20 m<sup>2</sup>) und **Großraumbüro (~46 m<sup>2</sup>)**

**Zusatzräume im Lagertrakt:** Küche/Aufenthalt, Umkleide, Sanitär – kurze Wege für das Team.

## Technik & Betrieb

Beheizung über Fernwärme, Büroflächen teilweise klimatisiert. Strom- und Heizkosten verbrauchsabhängig dank objektbezogener Strom- und Wärmezähler – volle Kostentransparenz.

## Parken & E-Ladung

Stellplätze direkt am Areal anmietbar. Installation einer E-Ladestation vor dem Haupteingang möglich. In der Talpagasse ist Straßenparken derzeit ohne Parkpickerl möglich.

## Nutzungsideen

- Urbanes City-Lager mit Office-Backbone
- Fulfillment / E-Commerce mit integrierter Verpackung
- Light-Production / Montage plus Showroom
- Service- oder Technikstandort mit Teamflächen

## Die Kosten

Nettomiete Lager: € 5.655,-

Nettomiete Büro: € 2.100,-

*Nettomiete Gesamt: € 7.755,-*

Betriebskostenkonto: € 3.527,50

**Bruttomiete: € 11.282,50**

Umsatzsteuer (20%): € 2.256,50

*GESAMT brutto: € 13.539,-*

*Kaution (3BMM): € 40.617,-*

*einmalige Vergebührung: € 4.874,04*

*Mietdauer: nach Vereinbarung.*

## **Besichtigung & Kontakt**

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen sehr gerne auch für eine Besichtigung zur Verfügung.

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:067619381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap