

## Individuell nutzbare Fläche: Lager, Büro oder Gewerbe



**Objektnummer: 21874**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Halle / Lager / Produktion - Halle       |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 2322 Zwölfaxing                          |
| Baujahr:                      | 1975                                     |
| Nutzfläche:                   | 80,46 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 266,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,56                            |
| Kaltmiete (netto)             | 804,00 €                                 |
| Kaltmiete                     | 884,46 €                                 |
| Betriebskosten:               | 80,46 €                                  |

## Ihr Ansprechpartner



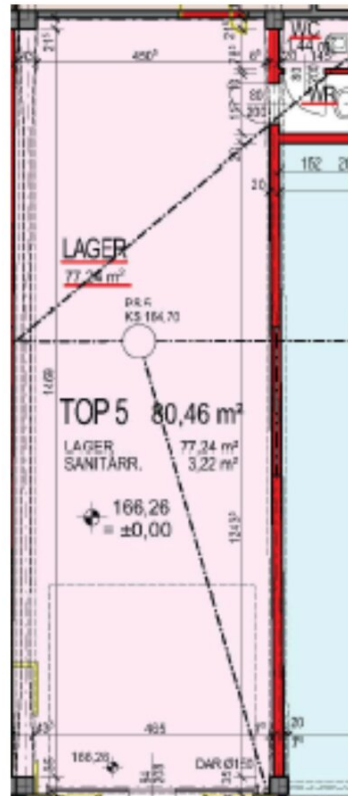
### Maria Leiner

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 116 11 11

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





## Objektbeschreibung

Diese ca. 80,46 m<sup>2</sup> große Fläche im Erdgeschoß bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Lager, Büro oder individuell gestaltbare Gewerbefläche.

Dank der klaren Raumaufteilung lässt sich die Einheit flexibel anpassen und optimal auf Ihre Bedürfnisse abstimmen.

Die Halle verfügt über eine großzügige Raumhöhe und eine praktische Zufahrt, wodurch die Nutzung besonders komfortabel ist. Außen stehen ausreichend Park- und Rangierflächen zur Verfügung. Bitte beachten Sie: Das Abstellen von KFZs im Innenbereich ist aus brandschutztechnischen Gründen nicht gestattet, im Außenbereich jedoch jederzeit möglich.

### Highlights im Überblick:

- Nutzfläche: 80,46 m<sup>2</sup> (TOP 5)
- Erdgeschoß – ebenerdig zugänglich
- Nutzung: Lager, Büro oder Gewerbefläche
- Teil einer modernen, flexibel nutzbaren Halle
- Verkehrsanbindung: Nähe S1 & A4, Flughafen Wien-Schwechat in 5 Min., Wien in 15 Min.
- Verfügbarkeit: ab sofort

Profitieren Sie von der idealen Lage in unmittelbarer Nähe zu Wien und dem Flughafen Schwechat.

**GESAMTMIETE netto: € 804,60 zzgl. Betriebskosten**

**Ich bin gerne für Sie da!**

**RUFEN SIE MICH AN!**

**Ihre Maria Leiner - [0664 116 11 11](tel:06641161111)**

Alleinbeauftragt

Im Erfolgsfall beträgt unser Honorar 3 Nettomonatsmieten inkl. BK zuzüglich 20% USt.

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.