

## Großzügige Fläche mit vielseitiger Nutzung: Lager, Büro oder Gewerbe – 232 m<sup>2</sup>



**Objektnummer: 21876**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2322 Zwölfaxing
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Nutzfläche:</b>	232,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 266,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,56
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.047,68 €
<b>Kaltmiete</b>	2.279,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,09 €

## Ihr Ansprechpartner

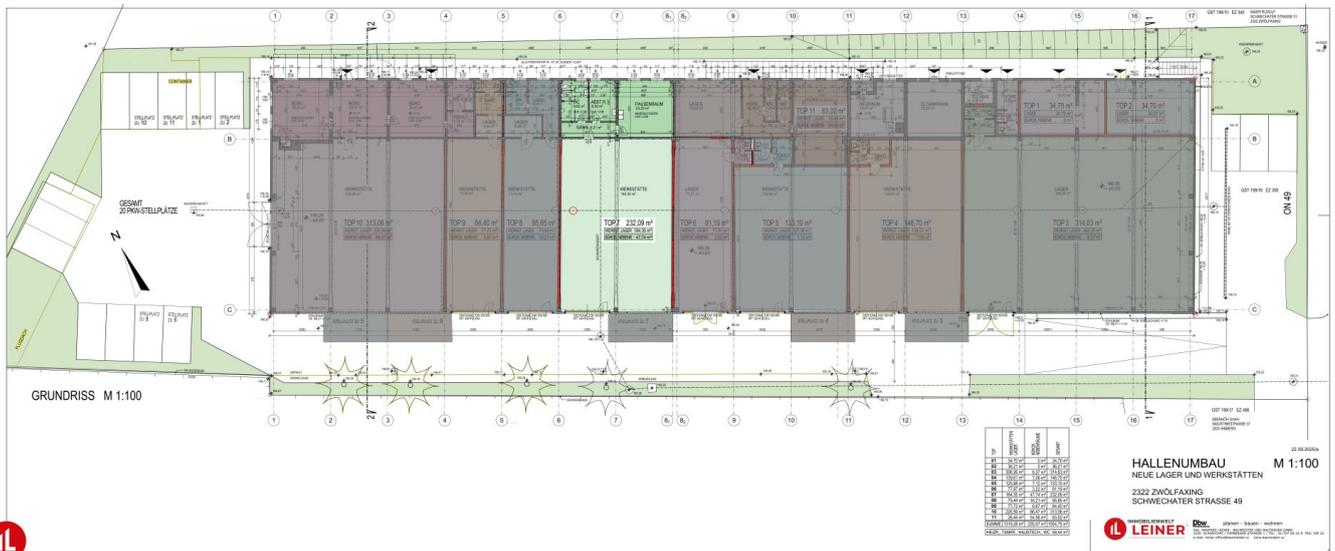


### **Maria Leiner**

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 große- und flexible nutzbare Fläche mit rund 232 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß ist perfekt für Ihr Vorhaben. Ob Sie zusätzlichen Lagerplatz benötigen, ein Büro mit viel Raum für Ihr Team planen oder die Fläche für gewerbliche Zwecke individuell gestalten möchten – hier haben Sie die Freiheit, Ihre Ideen umzusetzen.

Die offene Raumstruktur ermöglicht eine effiziente Aufteilung nach Ihren Bedürfnissen. Zudem profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit sowie ausreichend Außenflächen für Parken und Rangieren. Bitte beachten Sie: Das Abstellen von KFZs im Innenbereich ist aus brandschutztechnischen Gründen nicht gestattet.

### Highlights im Überblick:

- Nutzfläche: 232,09 m<sup>2</sup> (TOP 7)
- Erdgeschoß – ebenerdig und gut zugänglich
- Flexible Nutzung: Lager, Büro oder Gewerbe
- Großzügige Raumstruktur für individuelle Gestaltung
- Verkehrsanbindung: S1 & A4 in unmittelbarer Nähe
- Flughafen Wien-Schwechat: 5 Minuten
- Wiener Innenstadt: ca. 15 Minuten
- Verfügbarkeit: ab sofort

Gestalten Sie diese großzügige Fläche nach Ihren Vorstellungen – die Lage und Flexibilität sprechen für sich.

**Ihre Maria Leiner – 0664 116 11 11**

**GESAMTMIETE netto:** € 2.047,68 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.