

## Großzügige Lagerhalle mit 9 Meter Raumhöhe



REAL ESTATE  
**colourfish**

**Objektnummer: 7366**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	1.486,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.565,21 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	1.421,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.978,70 €
<b>Kaltmiete</b>	13.379,95 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.401,25 €
<b>USt.:</b>	2.675,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten 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



REAL ESTATE  
**colourfish**



colourfish



colourfish





## Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine ca. 1.486 m<sup>2</sup> große Lagerhalle im Industriegebiet Liesing. Die Fläche teilt sich auf in ca. 1.421 m<sup>2</sup> Lagerfläche mit einer Raumhöhe von ca. 9 m (UK) und einer direkt angeschlossenen Bürofläche mit ca. 65 m<sup>2</sup>. Zwei Rolltore und die ebenerdige Zufahrt ermöglichen problemlos eine effiziente Anlieferung und Abholung. Grundsätzlich ist eine flexible Nutzung denkbar.

Die Liegenschaft befindet sich im etablierten Gewerbe- und Industriegebiet Liesing im Süden von Wien. Dieser Standort zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung an den Individualverkehr als auch an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Die fußläufige Erreichbarkeit zu verschiedenen Nahversorgern vervollständigt den Standort. Einzelne direkt angrenzende Straßenzüge liegen außerhalb der Kurzparkzone (Stand Oktober 2025). Die U6 Station Perfektastraße ist in 7-10 Gehminuten erreichbar.

Je nach Verfügbarkeit können Stellplätze zu je netto € 75/Monat angemietet werden.

### **verfügbare Fläche Konditionen:**

EG: ca. 1.486 m<sup>2</sup> (davon ca. 65 m<sup>2</sup> Bürofläche)

Nettomiete Lagerfläche: € 7,20/m<sup>2</sup>/Monat

Nettomiete Büro: € 11,50/m<sup>2</sup>/Monat

### **Nebenkosten Halle:**

Betriebskostenpauschale: netto € 1,50/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenkonto: netto € 0,50/m<sup>2</sup>/Monat

Stromkostenkonto: netto € 0,80/m<sup>2</sup>/Monat

### **Nebenkosten Büro:**

Betriebskostenkonto: netto € 4,15/m<sup>2</sup>/Monat inkl. Lift

Heizkostenkonto netto: € 1,15/m<sup>2</sup>

Stromkostenkonto netto: € 0,80/m<sup>2</sup>

Bei Interesse stehen auf der Liegenschaft auch weitere **Büroflächen** zur Vermietung:

Top 3.1: ca. 202 m<sup>2</sup> - netto € 12,50/m<sup>2</sup>/Monat

Top 2.1.1: ca.53 m<sup>2</sup> - netto € 12,50/m<sup>2</sup>/Monat

Top 2.5: ca. 41 m<sup>2</sup> - netto € 12,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto € 6,10/m<sup>2</sup>/Monat (inklusive Lift, Heizkosten und Strom)

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U6 Perfektastraße

Autobus: 61A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A2, A21, A23, S1, Knoten Inzersdorf und Vösendorf

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 25 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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap