

## Gewerbefläche – 36,21 m<sup>2</sup> für Büro oder Lager



**Objektnummer: 21890**

**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>	36,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 266,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,56
<b>Kaltmiete (netto)</b>	325,89 €
<b>Kaltmiete</b>	362,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	36,21 €

## Ihr Ansprechpartner

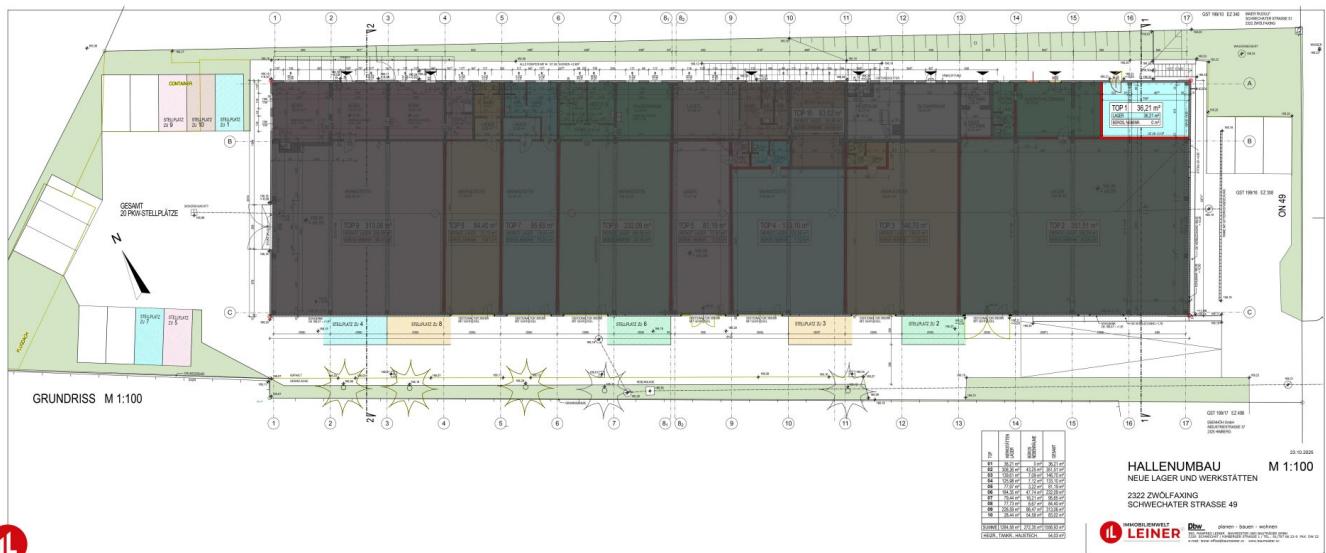


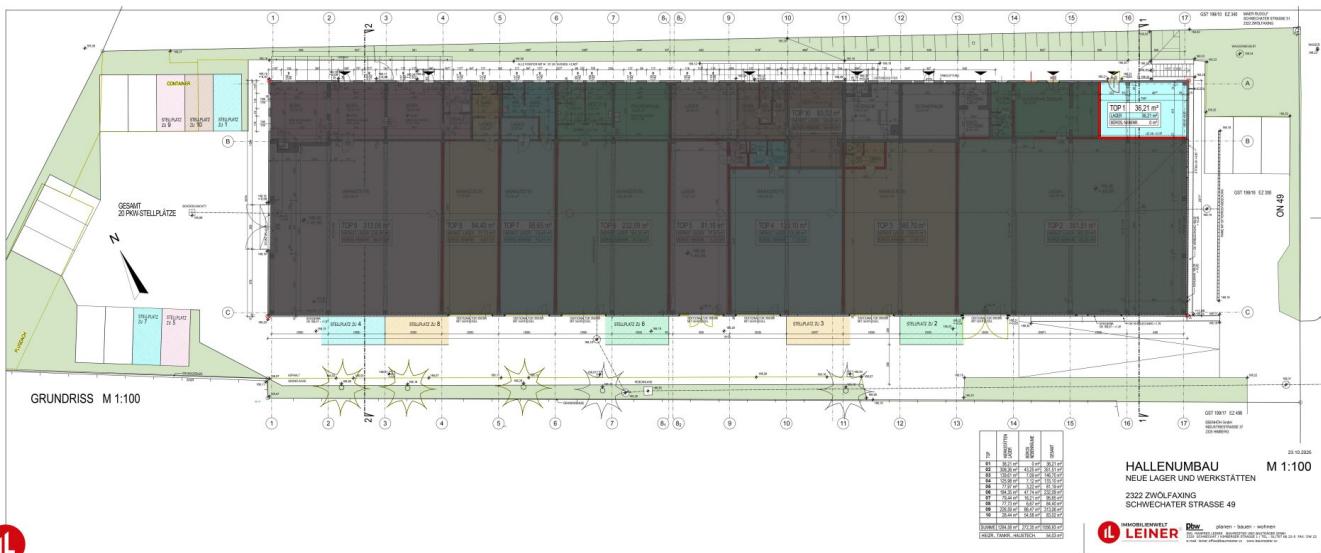
**Maria Leiner**

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

**Mit 36,21 m<sup>2</sup> bietet TOP 1 eine kompakte, gut strukturierte Einheit im Erdgeschoß – ideal als Bürofläche oder praktisches Lager.**

Die Größe eignet sich perfekt für Unternehmen, die eine übersichtliche, leicht zugängliche Arbeits- oder Abstellfläche suchen, ohne unnötig viel Raum mieten zu müssen.

Ob als kleines Büro für konzentriertes Arbeiten, Standort für Ihre Dienstleistungsfirma oder als effizientes Waren-/Materiallager – **TOP 1 lässt sich flexibel an Ihre Anforderungen anpassen.**

Bitte beachten Sie: **Aus brandschutztechnischen Gründen ist das Abstellen von Fahrzeugen im Innenbereich nicht erlaubt.**

## Highlights im Überblick:

**Nutzfläche:** 36,21 m<sup>2</sup> (TOP 1)

**Erdgeschoß – ebenerdig zugänglich**

Perfekt für: **Büro oder Lager**

Kompakte Fläche – ideal für klare Strukturen und effiziente Abläufe

Außenbereich mit Park- und Rangierflächen

**Verkehrsanbindung:** direkte Nähe zu S1 & A4

**Flughafen Wien-Schwechat:** ca. 5 Minuten

**Wiener Innenstadt:** ca. 15 Minuten

**Verfügbarkeit:** ab sofort

Gestalten Sie diese Einheit nach Ihren Anforderungen – **optimal für Firmen, die eine kleine, funktionale Fläche an einer hervorragenden Lage suchen.**

**GESAMTMIETE netto:** € 325,89 zzgl. Betriebskosten

Ich bin gerne für Sie da!

**RUFEN SIE MICH AN!**

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

Alleinbeauftragt

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

Gemäß FAGG und VRUG erfolgt die Terminvereinbarung sowie die Weitergabe von Objektinformationen nach Erhalt einer **schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten**. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunden begrüßen zu dürfen.