

## Gewerbefläche – 133,10 m<sup>2</sup> für Büro oder Lager



**Objektnummer: 21894**

**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>	133,10 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>	1.093,28 €
<b>Kaltmiete</b>	1.226,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,10 €
<b>USt.:</b>	245,28 €

## Ihr Ansprechpartner

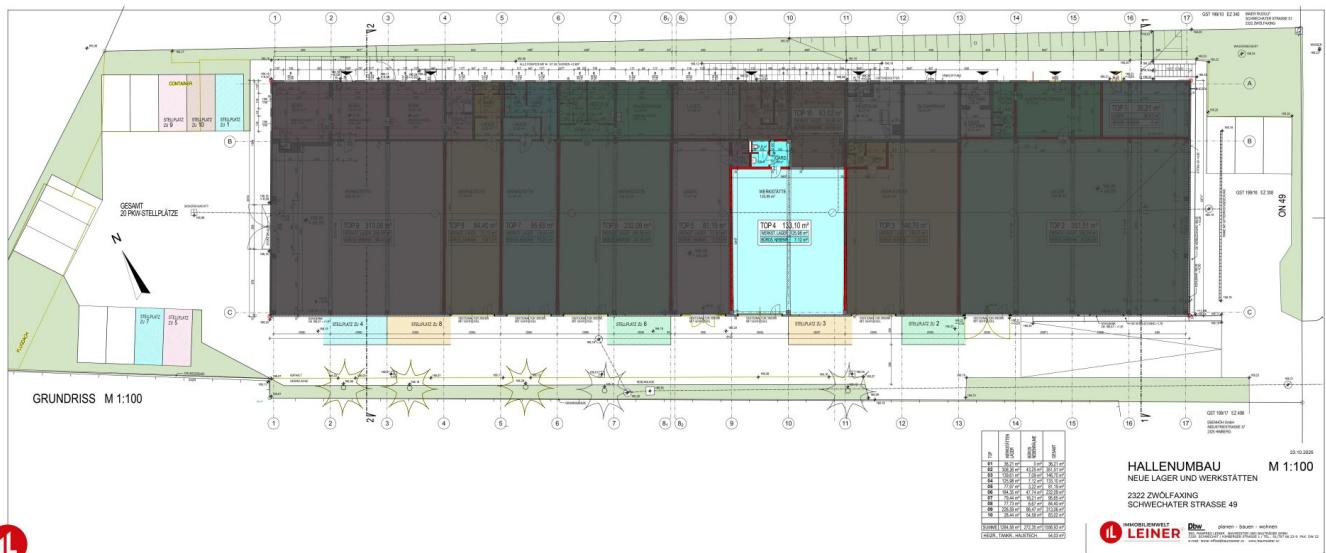


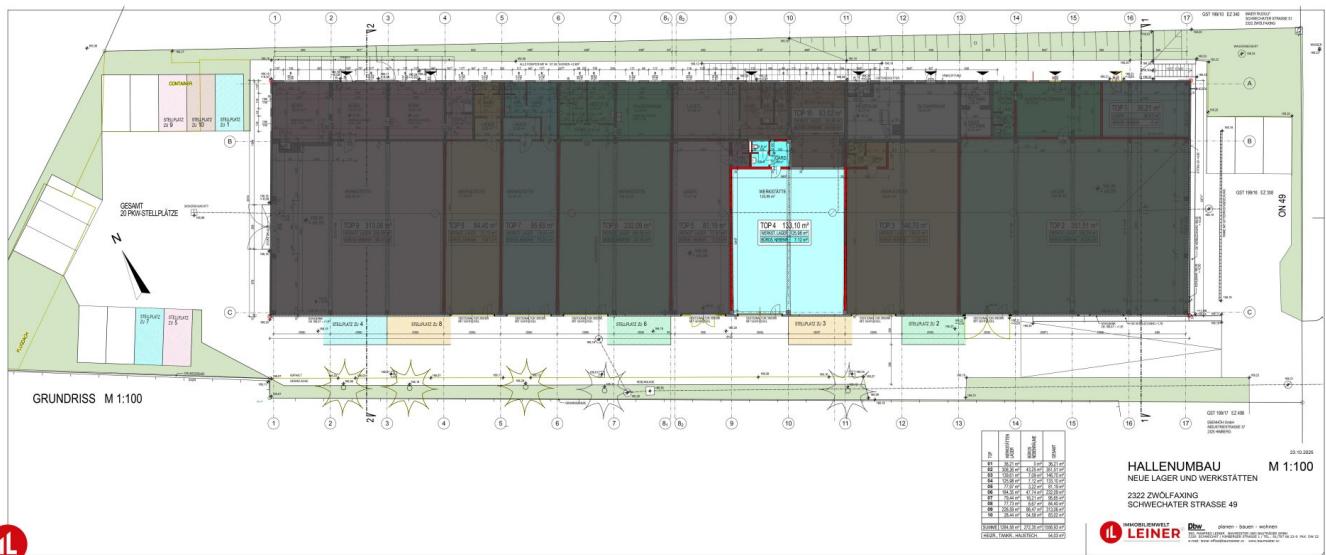
**Maria Leiner**

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 133,10 m<sup>2</sup> bietet TOP 4 eine großzügige, gut nutzbare Einheit im Erdgeschoß – ideal als Bürofläche oder vielseitiges Lager.**

Die Fläche eignet sich besonders für Unternehmen, die mehr Platz benötigen, klare Abläufe bevorzugen oder verschiedene Nutzungen miteinander verbinden möchten.

Ob als weitläufiges Büro für ein wachsendes Team, Standort für Ihre Dienstleistungsfirma oder als großzügiges Waren- bzw. Materiallager.

**TOP 4 bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Raum für individuelle Anforderungen.**

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

## **Highlights im Überblick:**

**Nutzfläche:** 133,10 m<sup>2</sup> (TOP 4)

**Erdgeschoß – ebenerdig zugänglich**

**Optimal für: Büro oder Lager**

Großzügige Fläche – ideal für strukturierte Prozesse oder kombinierte Nutzung

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 vielseitige Einheit nach Ihren Anforderungen – **perfekt für Firmen, die eine größere, funktionale Fläche an einer erstklassigen Lage suchen.**

**GESAMTMIETE netto:** € 1093,28 zzgl. Betriebskosten

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich, Ihnen dieses Objekt näher vorstellen zu dürfen!

**KONTAKTIEREN SIE MICH / Maria Leiner - [0664 116 11 11](tel:06641161111)**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist für uns 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.