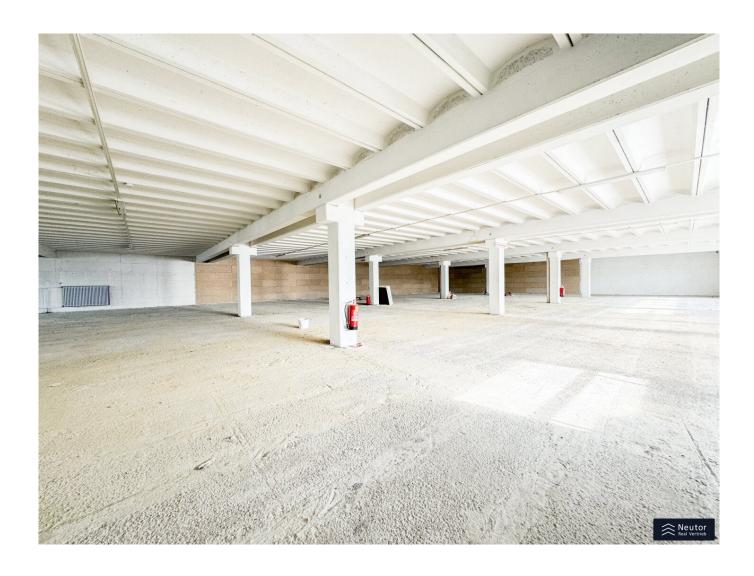
# 2 MONATE MIETFREI - TEMPERIERTE LAGERFLÄCHE - CA. 1.699,38 m² - LADERAMPE - STELLPLÄTZE - IM HERZEN DES 12. GEMEINDEBEZIRKS



Objektnummer: 4885

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

**Zustand:** 

Nutzfläche: Lagerfläche:

Bäder: WC:

Stellplätze:

Kaltmiete (netto) **Kaltmiete** 

Miete / m<sup>2</sup>

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Sagedergasse

Halle / Lager / Produktion - Halle

Österreich 1120 Wien Gepflegt 1.699,38 m<sup>2</sup> 1.699,38 m<sup>2</sup>

1 1

2

10.196,28 € 10.196,28 €

6,00€

# **Ihr Ansprechpartner**



### **Thomas Schuch**

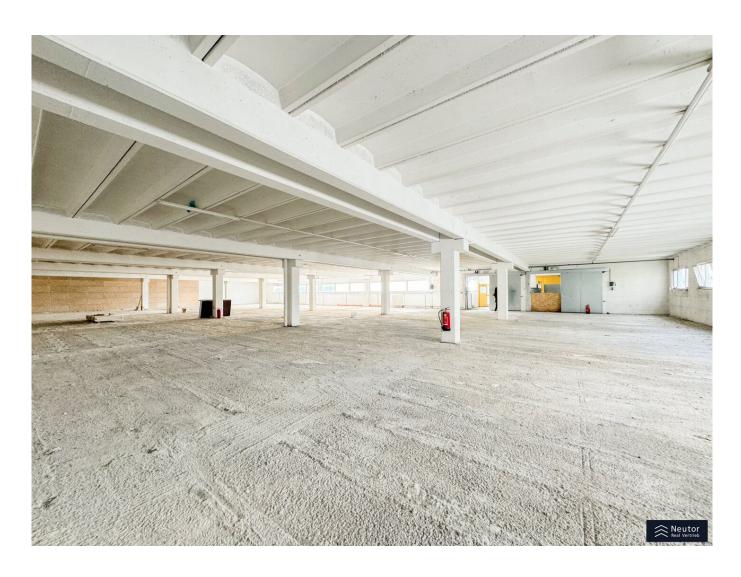
Neutor Real GmbH Neutorgasse 13/GL 1010 Wien

T +4315323730 H +436643437845



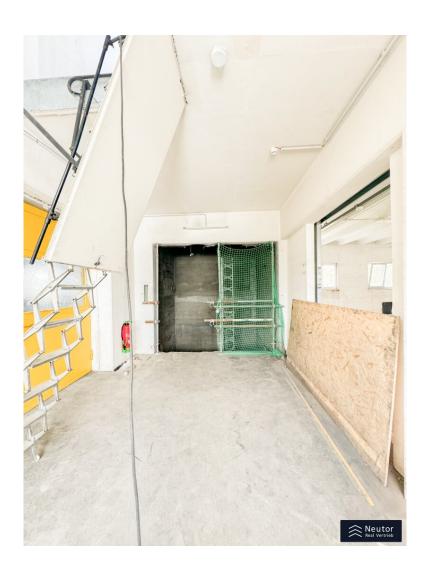






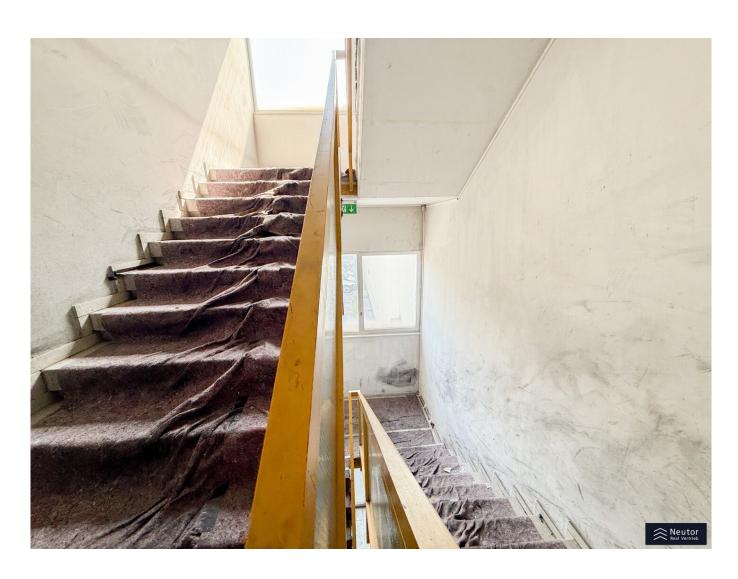












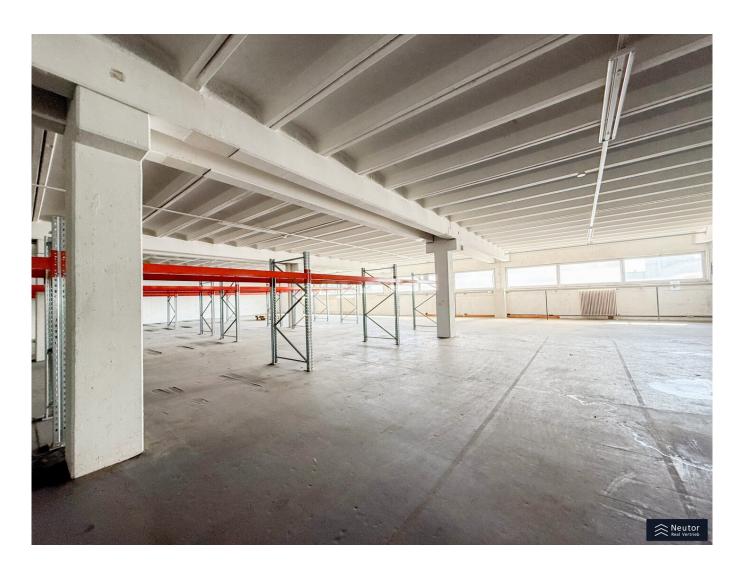




















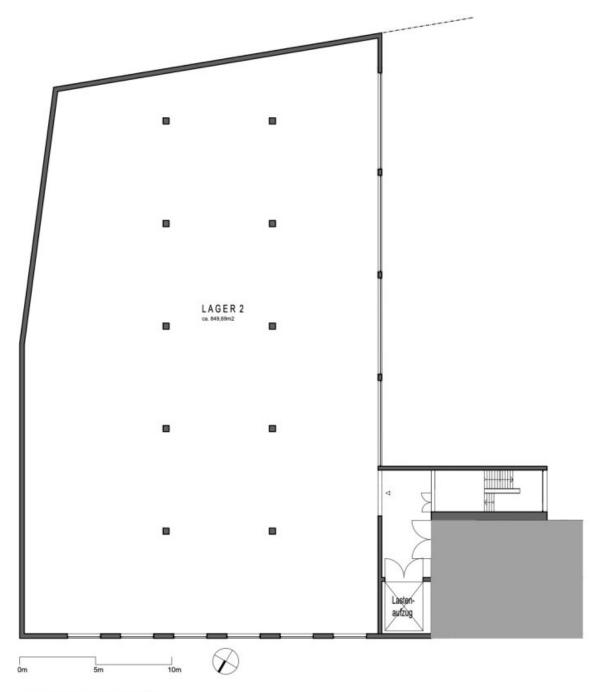








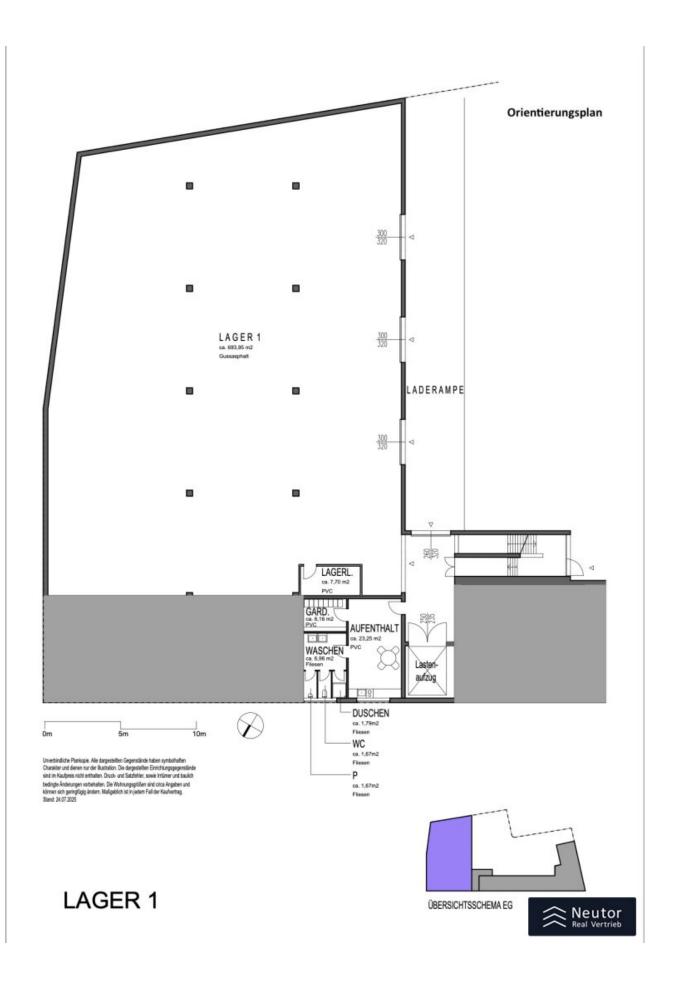




Unvertindliche Plankople. Alle dargeellelten Gegenslände haben symbothelten Charakter und derem nur der Illustration. Die daspetaillen Einrichtungspegenslände sind im Kaufpreis nicht erhalten. Drust- und Satisfalles, sowie Infrahrer und baufüch bedragse Anderungen underhalten. Die Wohnungsgrüßen sind cinca Angaben und körnen sich geringflagig ändern. Mallgeblich sit nijedem Fall der Kaufvertrag, Stand: 24.07.2025







# **Objektbeschreibung**

"Zur Vermietung steht eine temperierte Lagerfläche mit einer Größe von ca. 1.699,38 m², die sich über zwei Stockwerke erstreckt und auch als Bürofläche genutzt werden kann. Die Fläche erfüllt sämtliche Anforderungen für die Lagerung von Waren und eignet sich ideal für Bürobetriebe.

#### Eckdaten:

Gesamtfläche: ca. 1.699,38 m²

Stellplätze: 2

Mietdauer: 5 Jahre

Bad: ja, inkl. Dusche und WC

Garderobe: ja

Aufenthaltsraum: ja, inkl. Teeküche

Lastenaufzug: ja - führt zu beiden Etagen

## Verfügbar ab sofort

### Beschreibung:

Im 12. Wiener Gemeindebezirk gelangt eine vielseitig nutzbare, temperierte Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 1.699,38 m² zur Vermietung. Die Immobilie eignet sich hervorragend sowohl als Lagerfläche als auch als Bürofläche und bietet damit eine optimale Lösung für Unternehmen, die eine Kombination aus beidem benötigen. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die funktionale Ausstattung schaffen ideale Voraussetzungen für verschiedenste betriebliche Nutzungen Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Laderampe, die eine komfortable und effiziente Be- und Entladung ermöglicht. Ergänzend dazu steht ein Lastenaufzug zur Verfügung, der beide Etagen verbindet und den Transport von schweren oder sperrigen Gütern innerhalb des Gebäudes erheblich erleichtert. Ein separater Lagerraum bietet zusätzliche Kapazitäten und schafft Übersicht und Ordnung in der

Nutzung. Für das Personal oder Besucher steht zur Allgemeinnutzung ein eigener Aufenthaltsbereich mit Garderobe, Teeküche und einem voll ausgestatteten Badezimmer mit WC und Dusche zur Verfügung – ein klarer Pluspunkt in puncto Komfort und Alltagstauglichkeit. Abgerundet wird das Angebot durch die Möglichkeit, ein bis zwei Stellplätze direkt vor Ort separat anzumieten, was eine bequeme Anreise mit dem PKW ermöglicht. Diese Immobilie überzeugt durch ihre flexible Nutzbarkeit, moderne Ausstattung und die verkehrsgünstige Lage im 12. Bezirk. Sie ist somit die ideale Lösung für Unternehmen mit Lager- oder Bürobedarf, die auf eine funktionale und zugleich komfortable Arbeitsumgebung Wert legen.

Für weitere Informationen, individuelle Mietkonditionen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihren Betrieb mit einer optimal ausgestatteten und zertifizierten Lagerfläche auszustatten.

Da sich die Lagerhallen derzeit in der Sanierung befinden, handelt es sich bei den Bildern um Referenzaufnahmen.

Die ersten zwei Monate sind **mietfrei** für Sie, in dieser Zeit bezahlen Sie lediglich die Betriebskosten.

# Kosten:

**HMZ:** € 10.196,28 zzgl. gesetzlicher USt

Betriebskosten: ca. € 1,20/m² als Lagerfläche / € 2,00.-/m² als Bürofläche

Provision: 3 BMM zzgl. USt.

Kaution: 3 BMM

Vergebührung: ca. € 6.117,77

### Lage + Infrastruktur:

Dank der günstigen Lage nahe der Südosttangente (A23) sowie dem Autobahnknoten Inzersdorf verfügt die Liegenschaft über eine ausgezeichnete verkehrstechnische Anbindung. Über die Altmannsdorfer Straße (B224) besteht zudem eine direkte Verbindung zur Westautobahn (A1) sowie zur Südautobahn (A2) – ein klarer Standortvorteil für

Unternehmen mit regionalem oder überregionalem Warenverkehr. Auch der Matzleinsdorfer Platz sowie der Bahnhof Wien Meidling sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten Anschluss an das nationale und internationale Bahnnetz – insbesondere für Betriebe mit logistischen Anforderungen ein echter Mehrwert. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahnlinie U6 (Stationen Tscherttegasse oder Bahnhof Meidling) gewährleistet. Dadurch ist der Standort sowohl für Lieferanten als auch für Mitarbeiter und Kunden rasch und unkompliziert erreichbar. Die unmittelbare Umgebung bietet darüber hinaus eine hervorragende Nahversorgung mit Supermärkten, Tankstellen, Gastronomiebetrieben und diversen Dienstleistern – ein weiterer Pluspunkt für den täglichen Betriebsablauf und die Attraktivität des Standortes.

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 <750m Apotheke <500m Klinik <1.250m Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <250m Universität <2.750m Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.250m

#### Sonstige

Geldautomat <750m Bank <750m Post <750m Polizei <1.000m

# Verkehr

Bus <250m U-Bahn <750m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap