

**Vollsanierter Gewerbefläche 682m² 28 Stellplätze, LKW  
Einfahrt perfekt für Ihr Business!**



**Objektnummer: 9150**

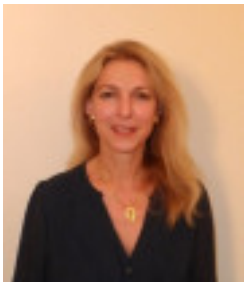
**Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	682,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	682,00 m²
<b>WC:</b>	6
<b>Stellplätze:</b>	28
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.911,00 €
<b>Kaltmiete</b>	10.247,65 €
<b>Miete / m²</b>	13,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.336,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,00 Monatskaltmieten zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Monika Feichtinger**

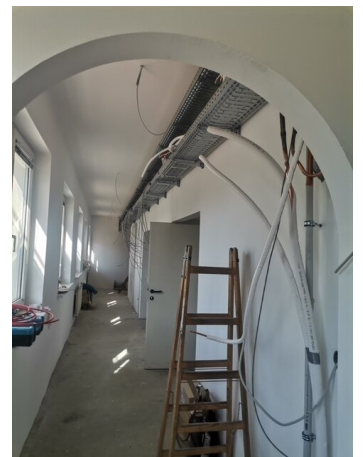
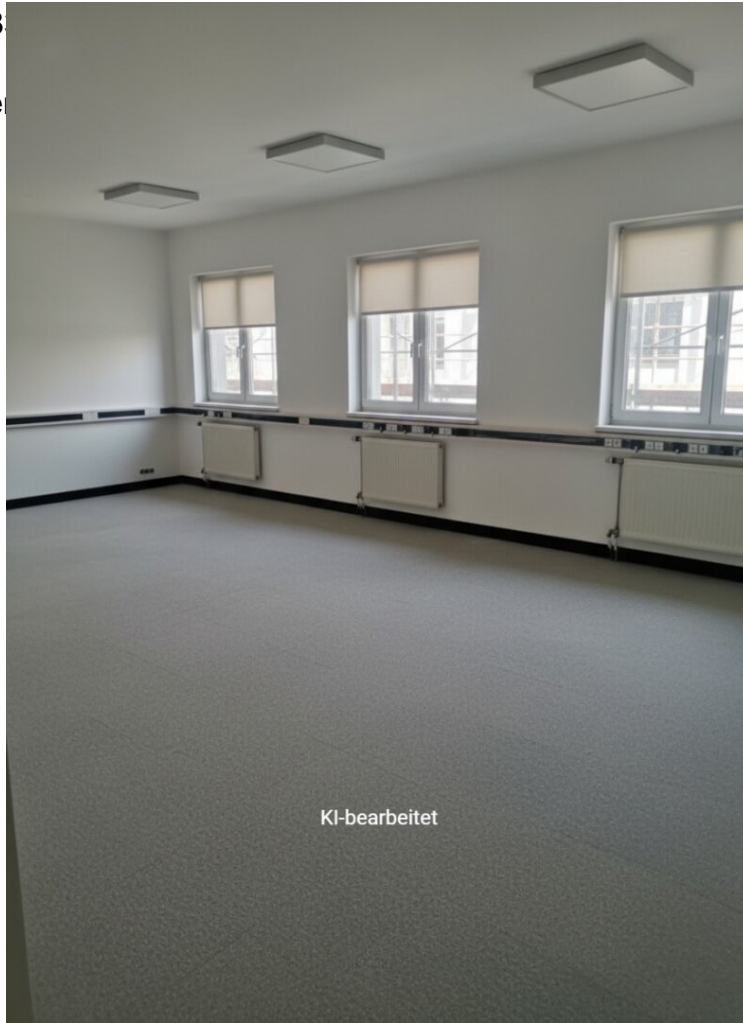
B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H  
Sterngasse 3 /2 /6  
1010 Wien

T + 43 1 535 02 83  
H + 43 699 11 54 54 99

F + 43 1 535 02 83-8

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

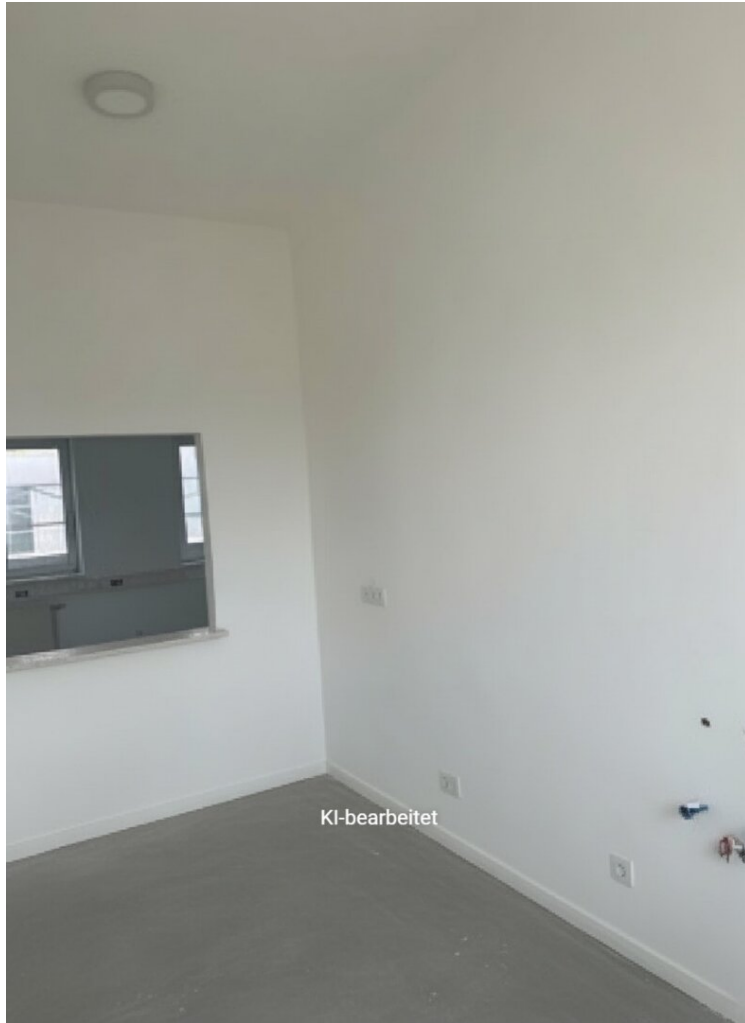
termin zur











## Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine erstklassige Gewerbeimmobilie im Herzen von 1230 Wien, die nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten besticht. Mit einer großzügigen Fläche von 682 m<sup>2</sup> und einer monatlichen Miete von 10.247,65 € bietet Ihnen dieses vollsanierte Objekt die perfekte Grundlage für Ihr Unternehmen.

**Gesamtnutzfläche: ca. 682m<sup>2</sup>**, bestehend aus EG und 1. Stock. **28 Stellplätze, LKW Einfahrt**

Die Immobilie überzeugt durch moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung

**EG** : Halle mit 112m<sup>2</sup>,

3 große Seminarräume zu ca. 47m<sup>2</sup>

1 Büro

1 Empfang

1 Vorraum

1 kleine Teeküche

1 Kopierraum

Toiletteanlagen für Damen und Herrn

### **1. Stock**

4 Seminarräume zw. ca 40 - 45m<sup>2</sup>

1 Seminarraum mit ca. 30m<sup>2</sup>

2 Büroräume

1 zentraler Flur

1 Teeküche mit Sitzplatz

Damen-und Herrntoilette

### **Ausstattung**

Gaszentralheizung

Klimageräte

Schallschutzfenster

Büroverkabelung

Neue Verkabelung für Bürobeleuchtung in allen Räumen, teilweise Lampen schon vorhanden

Notausgänge

LKW-Einfahrt

28 Stellplätze

Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen, Linoleum und Kabelkanälen Oberputz sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für Funktionalität und Effizienz in Ihrem Arbeitsalltag. Die zentrale Gasheizung gewährleistet eine angenehme und konstante Raumtemperatur, während die Deckenleuchten für eine optimale Ausleuchtung Ihrer Arbeitsbereiche sorgen.

### **Erstbezug nach Komplettsanierung**

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind derzeit in Durchführung:

- Fassade
- Dachsanierung inkl. aller Abdichtungen
- Bodenleger (alter Boden raus, neuer Belag Linoleum)
- Maler
- Neues Dach über Stiegenhaus (Ausgang Dach)
- HKLS Sanitär: Erneuerung aller Sanitärgegenstände



- Elektroarbeiten

**kleiner ruhiger Innenhof** steht zur Benutzung zur Verfügung

**5 Parkplätze sind im Angebot inkludiert**, eine **große Anzahl von weiteren Parkplätzen** kann zusätzlich angemietet werden

LKW Anlieferung ist möglich

**Werbetafeln** können straßenseitig in den Fenstern, am Dach und bei der Einfahrt angebracht werden

**Gemischtes Baugebiet Betriebsbaugebiet I, g, BB**

**Kostenaufschlüsselung:**

Erdgeschoss       $358\text{m}^2 \times 12,25 = \text{€ } 4.385,50$

Obergeschoss       $335\text{m}^2 \times 13,15 = \text{€ } 4.405,25,-$

Stellplätze           $5 \text{ Stk.} \times 55,- = \text{€ } 275,-$  **gesamt können 28 Stellplätze angemietet werden**

**Nettomiete € 8790,75 + 275,- Stellplätze netto**

**Betriebskosten € 1.336,65,-**

**+ 20% MwSt**

Kaution: 3 - 6 Bruttomonatsmieten abhängig von der Bonnität ( Bankgarantie möglich)

Die Lage in einem lebendigen Umfeld bietet Ihnen nicht nur eine hohe Sichtbarkeit, sondern auch Zugang zu einer Vielzahl von Annehmlichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen, die eine hohe Lebensqualität für Ihre Mitarbeiter garantieren. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass der tägliche Bedarf bequem gedeckt werden kann.

Nutzen Sie die Chance, Ihr Unternehmen in dieser attraktiven Gewerbeimmobilie in Wien zu etablieren. Ob als Büro, Praxis oder für andere gewerbliche Zwecke – die Möglichkeiten sind vielfältig. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neuer Standort wartet auf Sie!

Bei Interesse oder Fragen kontaktieren Sie mich bitte!

Mag. Monika Feichtinger

Email: [office@bar-immobilien.at](mailto:office@bar-immobilien.at)

Tel: 0699 11 54 54 99

**B.A.R!** Immobilien & Verwaltung GmbH

Sterngasse 3/2/6

A- 1010 Wien

Weiter Objekte finden Sie unter [www.bar-immobilien.at](http://www.bar-immobilien.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht dem Eigentümer gegenüber ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Wohnadresse, Email, Telefonnummer) beantworten können! Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen. Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Vermieters und der Kommunalbehörde. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Provision: Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 Bruttomonatsmieten beträgt zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap