

**Ihr Markenauftritt im Cluster der besten - Flexible Shop in  
Shop Fläche**



Schaubild Fläche 2

**Objektnummer: 141/84768**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2008
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	323,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Gesamtmiete	5.387,64 €
Kaltmiete (netto)	4.037,50 €
Miete / m <sup>2</sup>	12,50 €
Betriebskosten:	452,20 €
USt.:	897,94 €
Provisionsangabe:	
3 BMM	

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749659  
H +4367683434659

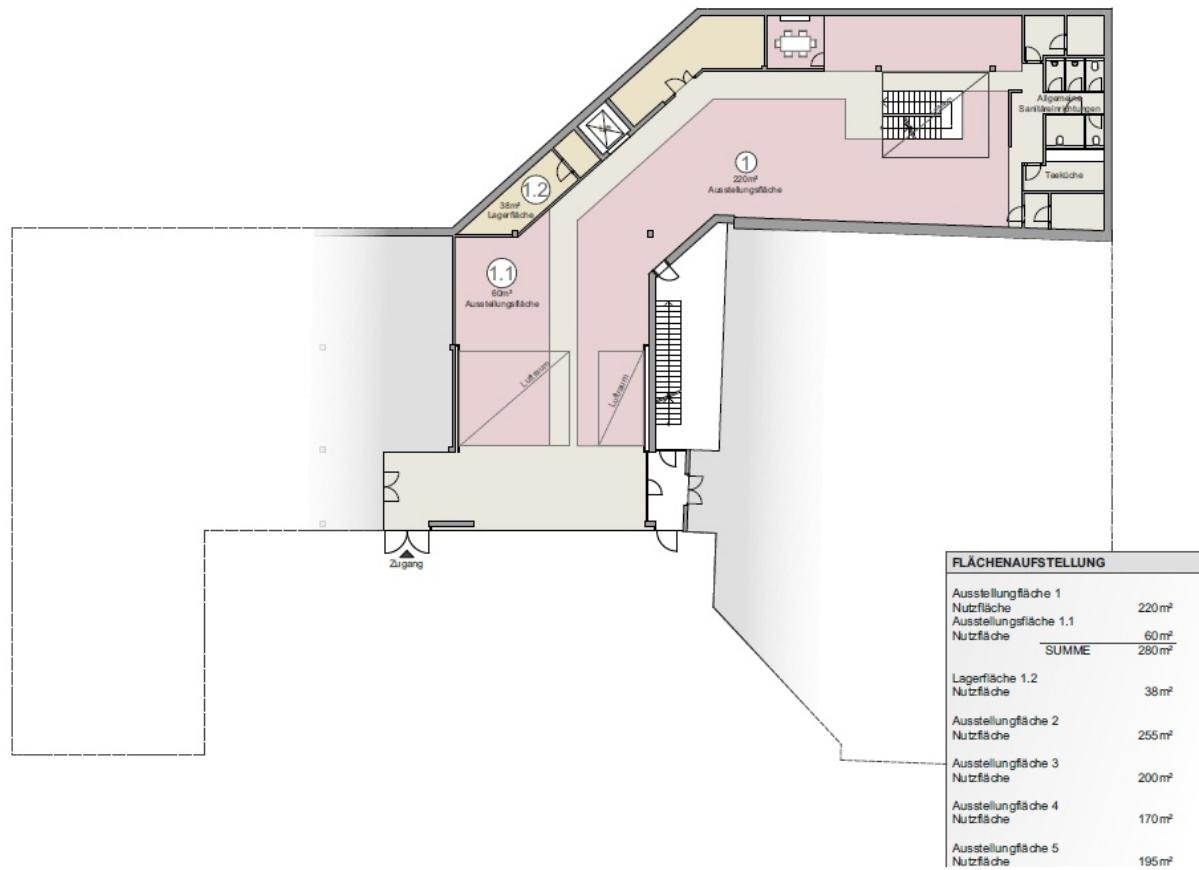
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

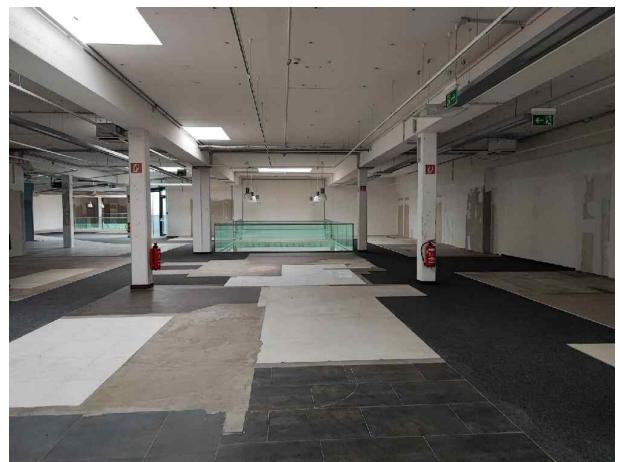


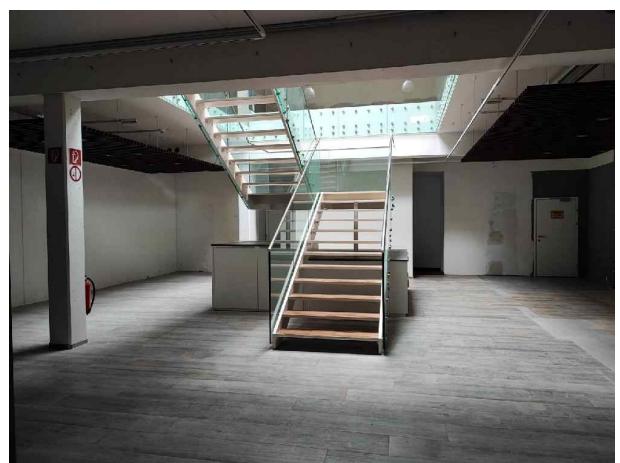
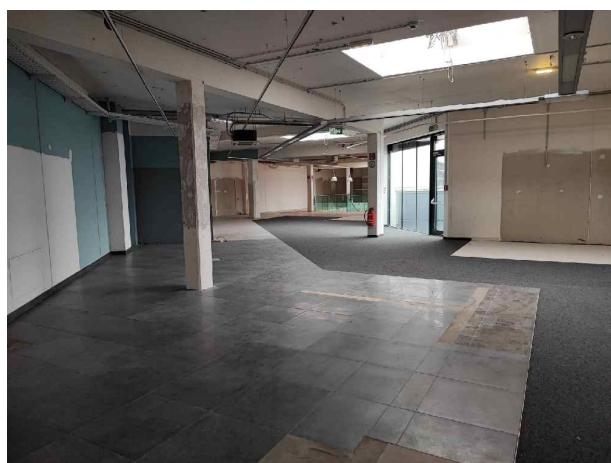
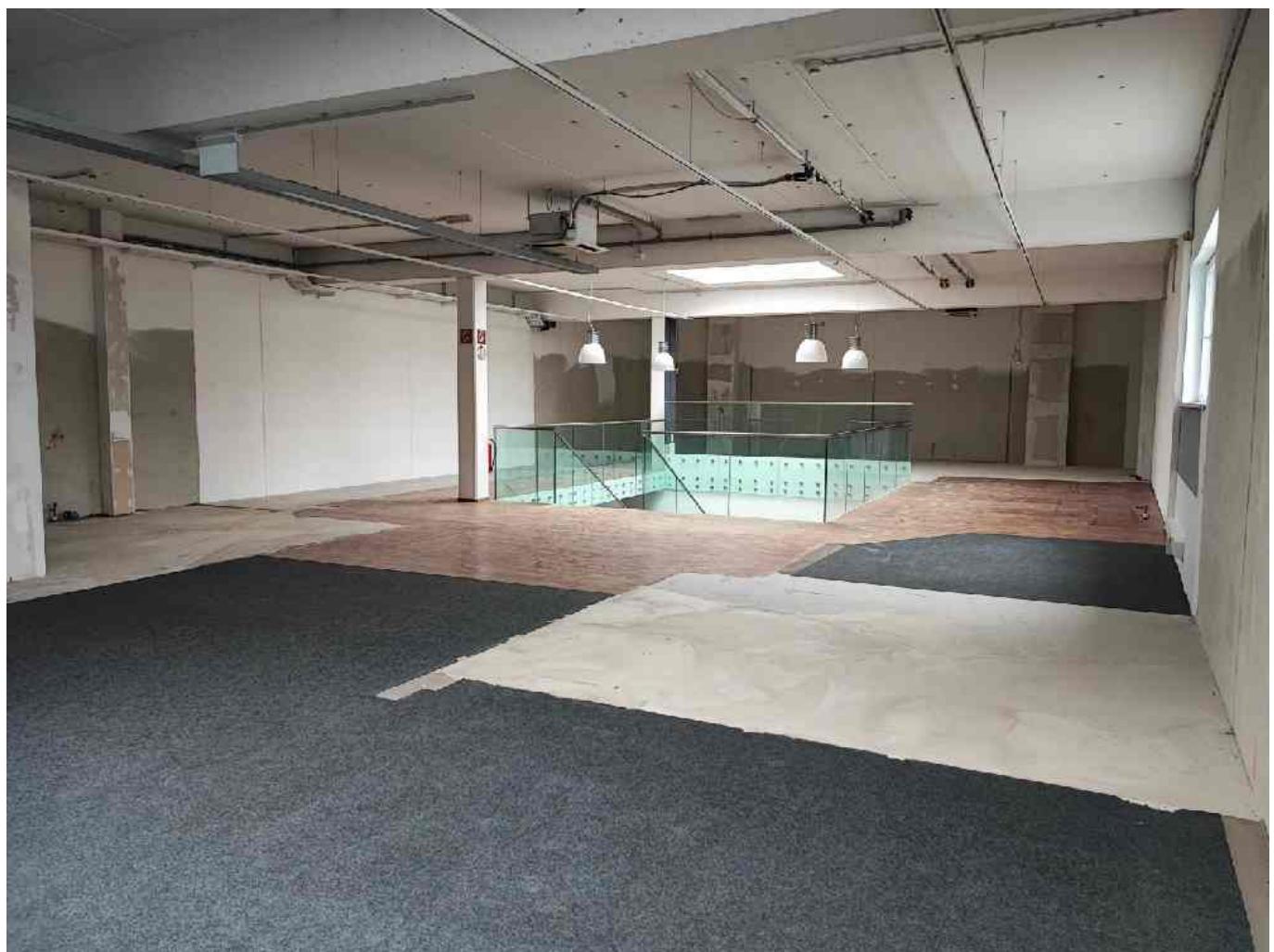
Mitglied des  
immobilienring.at

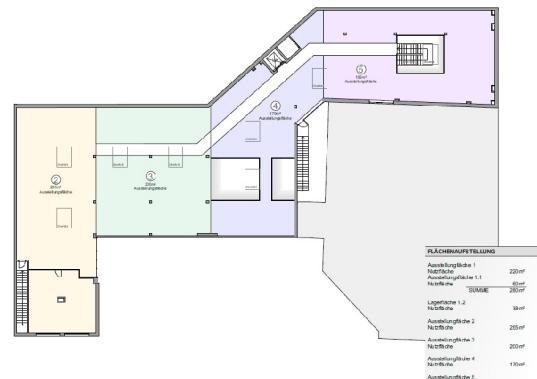
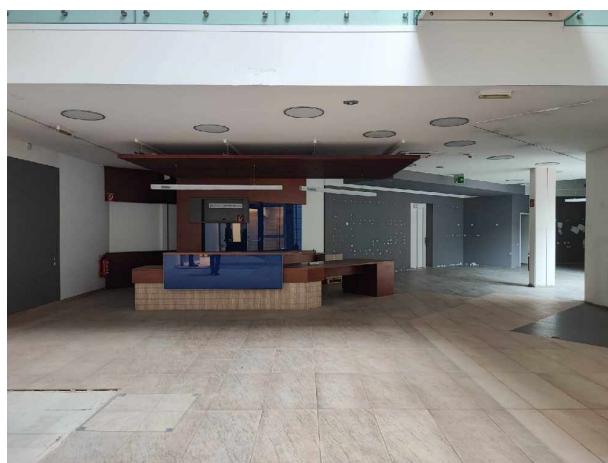
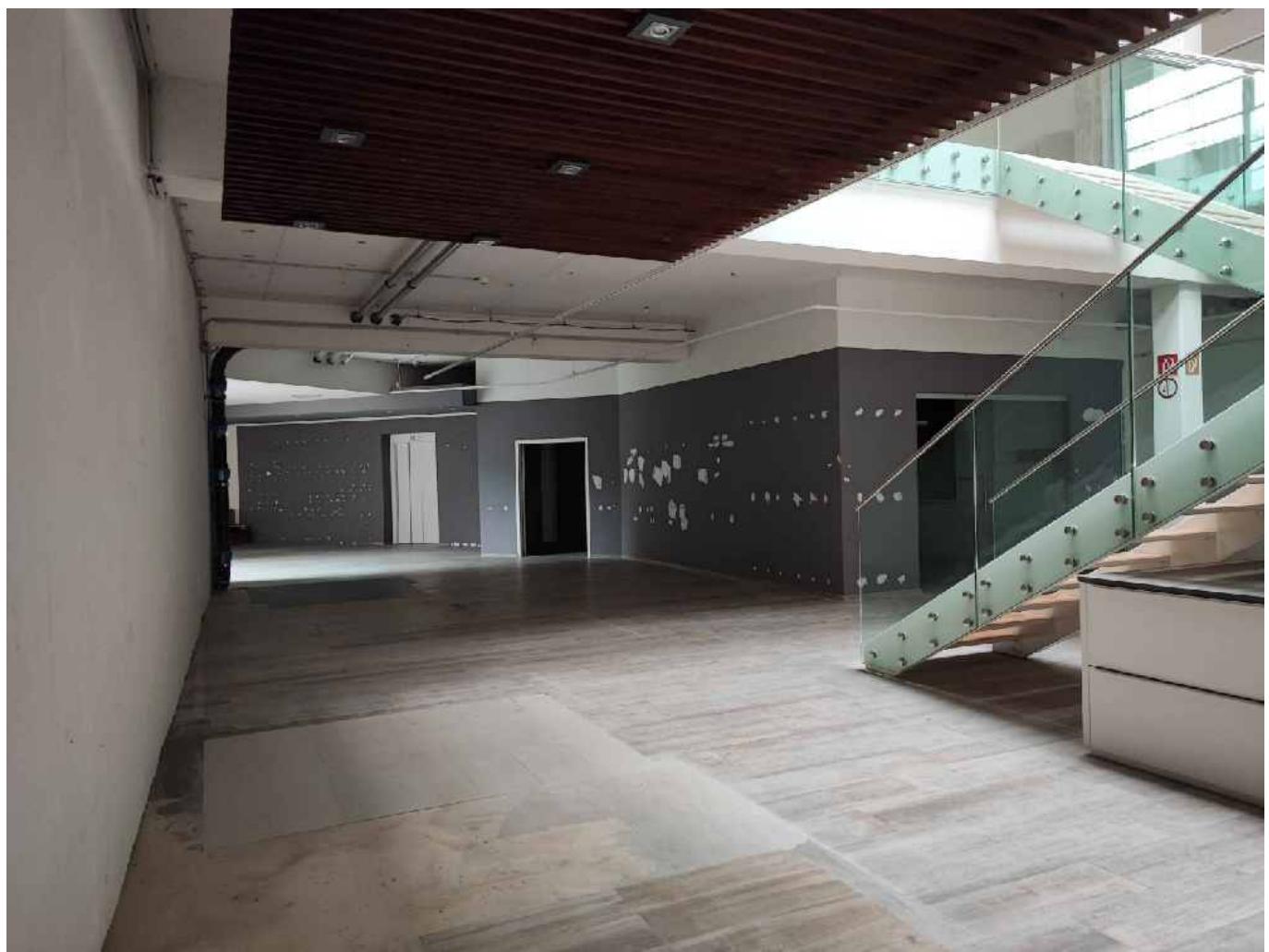
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Verf

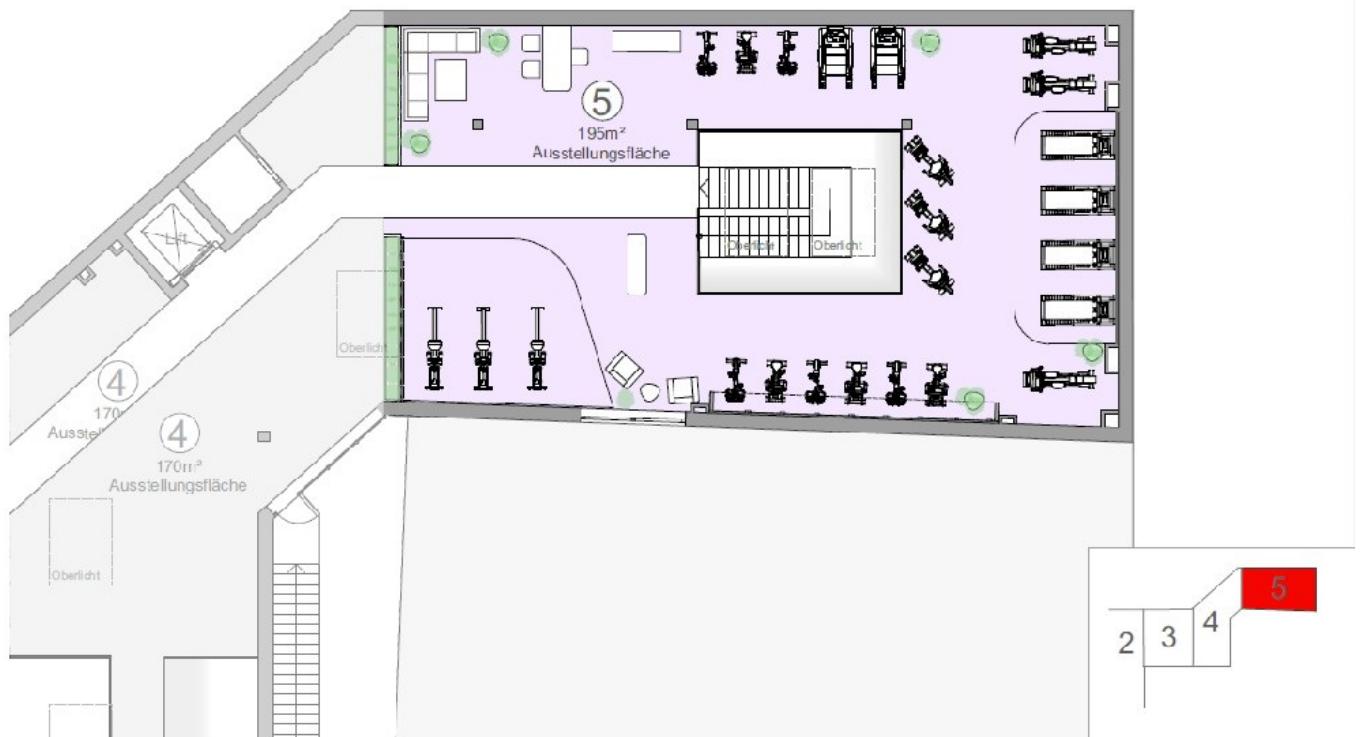












## Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Ausstellungsfläche befindet sich in einem der dynamischsten Gewerbestandorte des 23. Wiener Bezirks einem Standort, der sich in den letzten Jahren zu einem starken Interior- und Baunebengewerbe-Cluster entwickelt hat. Unternehmen profitieren hier besonders von Sichtbarkeit, einem professionellen Umfeld und wertvollen Synergieeffekten.

Die gesamte verfügbare Fläche umfasst ca. 1.350 m<sup>2</sup> und gliedert sich in ein Erdgeschoss (ca. 323 m<sup>2</sup>) sowie ein Obergeschoss (ca. 825 m<sup>2</sup>). Um den Mietern ein optimales Umfeld zu bieten, wurde vom Eigentümer ein variables Shop-in-Shop-Konzept entwickelt, das neue wie bestehende Marken vernetzt und gemeinsame Events sowie Kooperationen ermöglicht. Marken wie Molto Luce, Breitschopf Küchen, Dana Türen und Sedda Polstermöbel schaffen ein etabliertes und hochwertiges Umfeld und dadurch ein ideales Fundament für Unternehmen, die ihre Marke bewusst positionieren möchten.

Durch die spielend leichte Flächenanpassung eignet sich die Fläche perfekt für Interior-, Design- und Bau(neben)gewerbeunternehmen, die ein professionelles Präsentationsumfeld suchen. Im Obergeschoss sind bereits Wasser- und Kanalanschlüsse vorbereitet. Die gesamte Fläche ist zudem mit Fußbodenheizung ausgestattet.

### Flächenaufteilung (architektonisch geprüft & sofort umsetzbar):

EG: ca. 323 m<sup>2</sup>

OG Fläche 2: ca. 257 m<sup>2</sup>

OG Fläche 3: ca. 202 m<sup>2</sup>

OG Fläche 4: ca. 170 m<sup>2</sup>

OG Fläche 5: ca. 195 m<sup>2</sup>

Sollte keine der oben genannten Aufteilungsmöglichkeiten für Ihr Konzept passend sein, kann mit dem Vermieter auch eine andere Aufteilung der Fläche erarbeitet werden, individuell und auf Ihre Anforderungen. Die Flexibilität dieses Objekts sowie die ausreichenden Parkplätze und E-Ladestationen direkt am Gelände gehört zu den großen Vorteilen des Objektes.

Auch das angrenzende Geschäftsumfeld ist geprägt von namhaften Marken des Baunebengewerbes, darunter Internorm Fenster, Heller Sonnenschutz, Miele Experience Center, Sto-Verkaufcenter, Hagleitner Hygiene, Schachermayer/Rechberger und viele mehr.

Diese dichte Konzentration macht den Standort zu einer der gefragtesten Gewerbezonen für Unternehmen, die sich mit Bau, Sanierung, Innenausbau oder Interior-Design befassen.

### Lage



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Die Liegenschaft befindet sich in der Vorarlberger Allee 23 im 23. Wiener Gemeindebezirk, direkt an der S1-Abfahrt Vorarlberger Allee einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte im Süden Wiens. Die unmittelbare Nähe zur S1 (Südost-Tangente) sowie die schnelle Erreichbarkeit der A2 (Südautobahn), A21 (Wiener Außenringautobahn) und A4 (Ostautobahn) garantieren eine optimale Verkehrsanbindung für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten.

Über diese Achsen ist die Liegenschaft nicht nur aus der Wiener Innenstadt, sondern auch aus den Bundesländern Kärnten, Steiermark, Burgenland, Niederösterreich, Oberösterreich und Salzburg in kurzer Zeit erreichbar. Damit eignet sich der Standort ideal für Unternehmen mit österreichweiter Tätigkeit oder zentralem Vertriebs- bzw. Servicestützpunkt.

Die Buslinie 67B verbindet den Standort zudem mit den U-Bahn-Stationen U6 Alterlaa und U1 Alaudagasse, wodurch auch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht. Die Lage bietet somit eine hervorragende Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und überregionaler Anbindung, wie sie im Süden Wiens nur selten zu finden ist.





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN