

## **GEWERBEOBEKT MIT RENDITE-MÖGLICH BÜRO UND/ODER LAGER**



**Objektnummer: 7091**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.200,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.200,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Susanne Walcher**

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

T +43 664 370 0 370

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

Baujahr 2001

Ausstattung: Gas- Zentralheizung, gepflegt. Fußbodenheizung Fliesenboden.  
Kunststoff-Isolierglasfenster. Satteldach.

Nutzfläche ca. 1.200 qm, Grundstücksfläche 2.956 qm

Heizwärmebedarf 120 kWh/qma

Vielseitig nutzbar.

Flächenwidmung 60 % Bebauungsdichte, Baukl. I u. II

Hauptgebäude L-förmig; Obergeschoß Neubau 208,55 qm zu 1.250/qm vermietet.  
Obergeschoß Raumhöhe 2,60 m; Untergeschoß Raumhöhe 2,5 m

Obergeschoß Altbau 268,85 qm vermietet um 1.050,-/qm

Untergeschoß Neubau 214,8 qm vermietet 950,-/qm

Untergeschoß Altbau, 271,3 qm vermietet um 900,-/qm

Anbau Lager Holzriegelbau 72,38 qm vermietet um 750/qm

Nebengebäude 60 qm um 950,-/qm.

Zu vermieten sind Büros mit Bürotischen und Kästen, Besprechungsräume mit  
Besprechungstisch und Sesseln, WC für Damen und eines für Herren vorhanden

!! Fußbodenheizung und Klimaanlage vorhanden !!

Es ist auch möglich ein kleines Büro mit Lagerplatz oder kleine Büroeinheiten zb für Start-Ups  
oder einzelne Arbeitsplätze zu mieten

100,-- für einen Autoabstellplatz, perfekt isoliert

Eingangsbereich, Geschäftslokal, Büro, Besprechungsräume, Lagerraum, Werkstatt, mehrere  
Parkplätze, Lagerfläche, WC

**Preis 650.000,-**

**Fazit: dzt. Mieteinnahme von ca. 2.200,- netto monatlich, wenn der Abgeber ebenfalls zum Mieter wird kommen noch ca. 2.000,- dazu, und weitere ca. 1.300,- (wie in einem alten MV erzielt wurde) sind möglich.**

**Ein Gutachten spricht von einer erzielbaren jährlichen Gesamtmiete abzgl. Verwaltungskosten von netto ca. 61.000,- und bewertet die Immobilie mit ca. 750.000,-**

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTGESETZES UND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilienrehändler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap