

## **GEWERBEOBEKT MIT RENDITE-MÖGLICHKEIT: BÜRO - LAGER - WERKSTATT - STELLFLÄCHEN**



**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>	1.741,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Walcher**

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

T +43 664 370 0 370  
H +436643700370









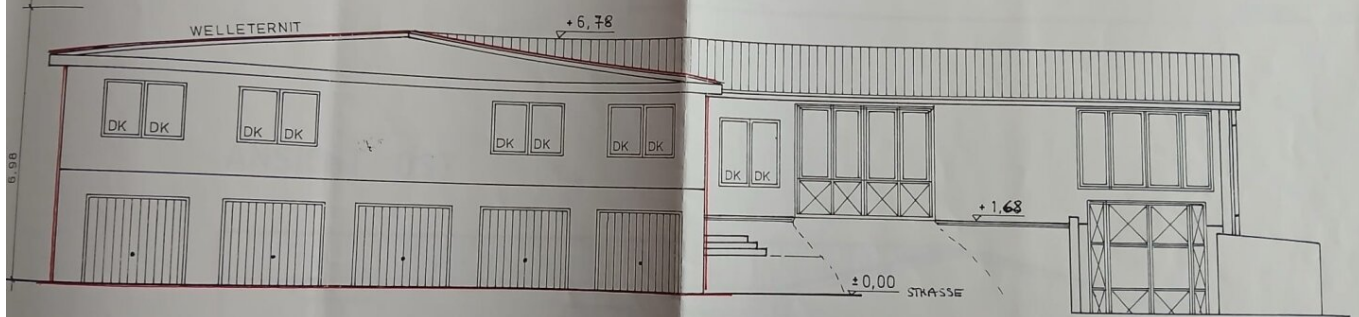


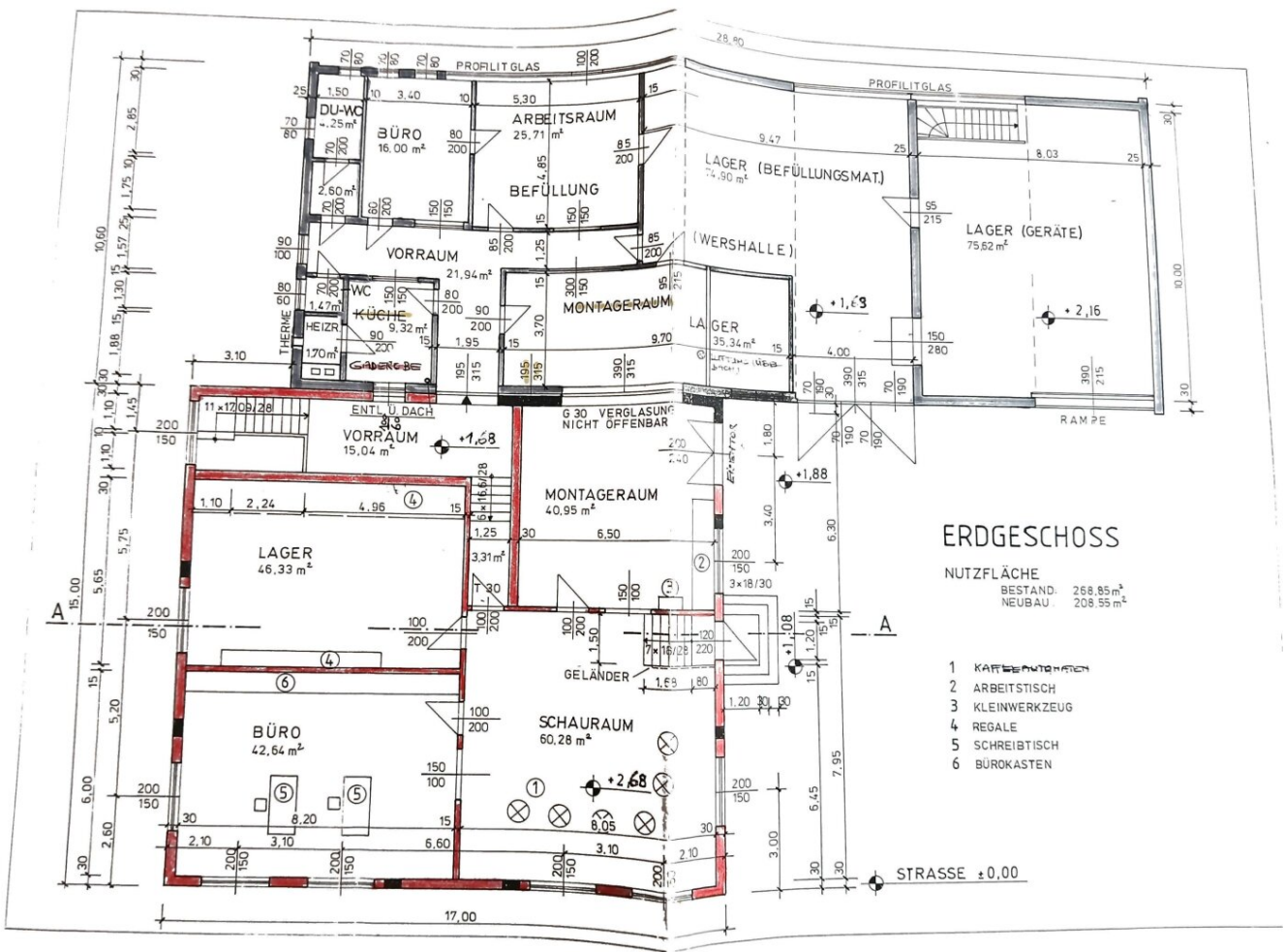






ANSICHT: SÜD

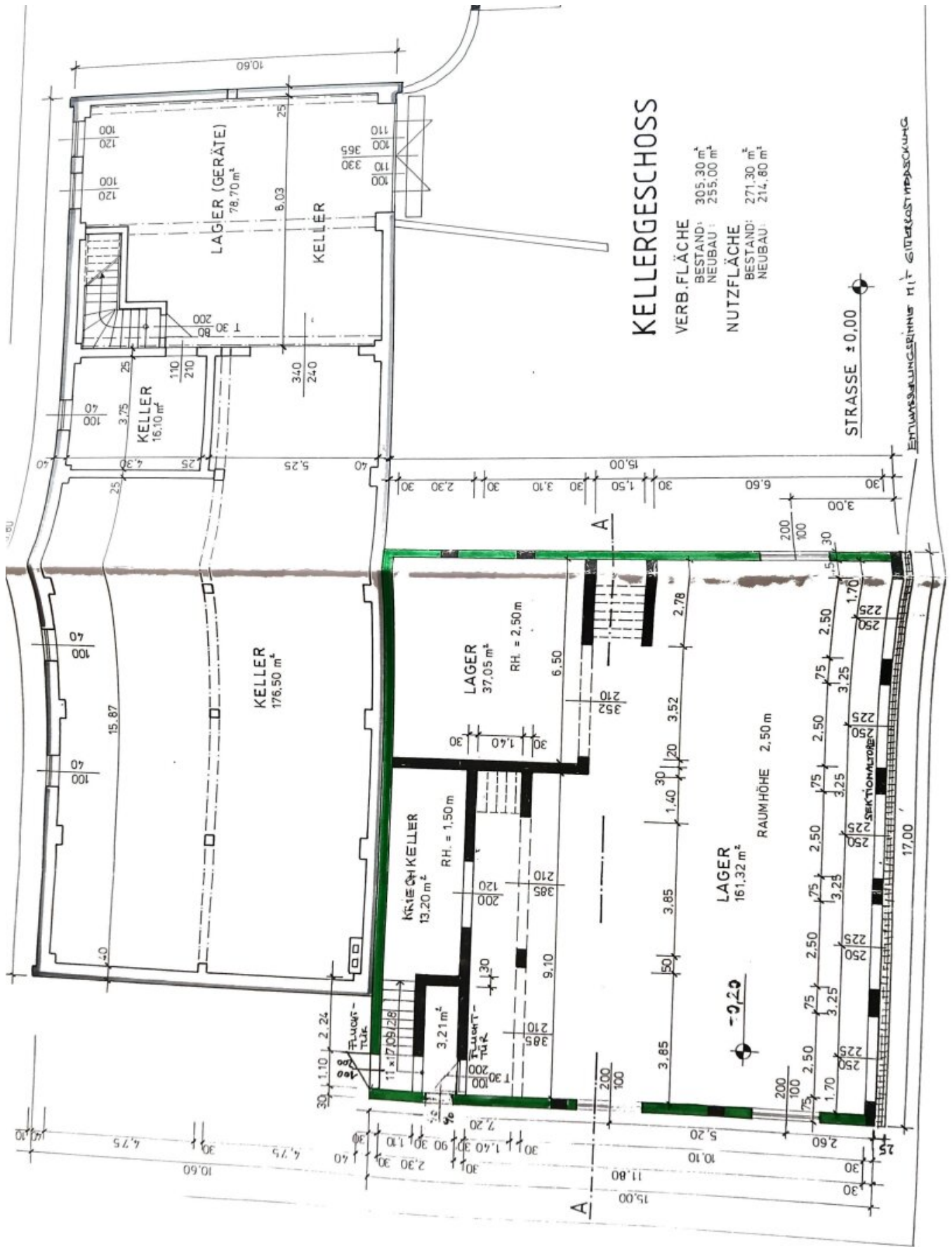




**ERDGESCHOSS**

NUTZFLÄCHE  
 BESTAND: 268,85 m²  
 NEUBAU: 208,55 m²

- 1 KARLENSTUHL
- 2 ARBEITSTISCH
- 3 KLEINWERKZEUG
- 4 REGALE
- 5 SCHREIBTISCH
- 6 BÜROKASTEN



# KELLERGESCHOSS

**VERB. FLÄCHE**  
 BESTAND: 305,30 m<sup>2</sup>  
 NEUBAU: 255,00 m<sup>2</sup>  
**NUTZFLÄCHE**  
 BESTAND: 271,30 m<sup>2</sup>  
 NEUBAU: 214,80 m<sup>2</sup>

STRASSE ± 0,00

ENTWASSERUNGSRINNE MIT GITTERABTROPFUNG

KELLER  
176,50 m<sup>2</sup>

KELLER  
16,10 m<sup>2</sup>

LAGER (GERÄTE)  
78,70 m<sup>2</sup>

KUCHENKELLER  
13,20 m<sup>2</sup>  
RH. = 1,50 m

LAGER  
37,05 m<sup>2</sup>  
RH. = 2,50 m

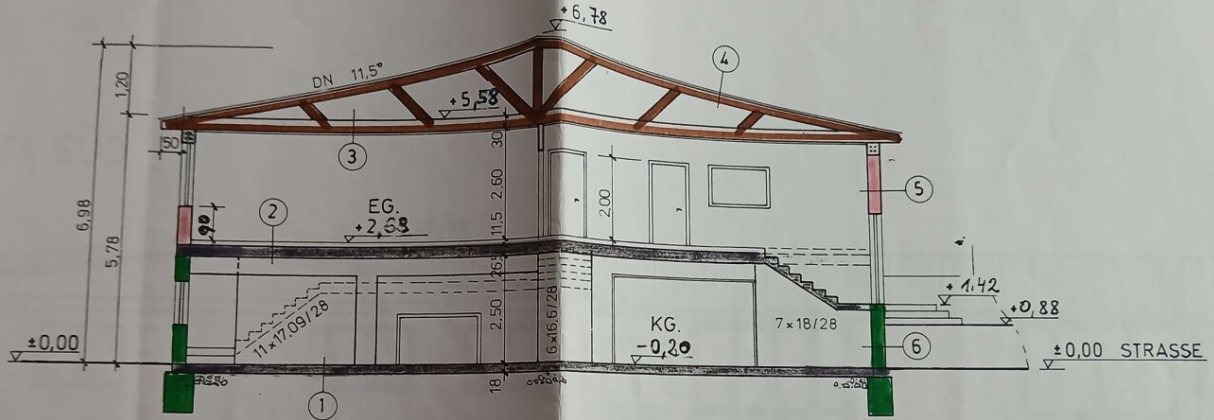
LAGER  
161,32 m<sup>2</sup>  
RAUMHÖHE 2,50 m



A

A

# SCHNITT: A-A



- 1 Stahlbeton 18 cm  
PAE-Folie  
Rollierung
- 2 Belag  
Estrich 6 cm  
PAE-Folie  
Tel-Wolle 4 cm  
Hohldielecke 25,5 cm
- 3 Holzbinder  
Tel-Wolle 20 cm  
Dampfbremse  
Gipskartonplatte F 30 15 mm

- 4 Wellleermit  
Lattung  
Konterlattung  
Schalungsbahn  
Schalung  
Pletten  
Holzbinder
- 5 Vollwärmeschutz 7 cm  
Keram.Ziegel 30 cm  
Gipsputz 1 cm
- 6 Styrodur 5 cm  
1 Lage EK4  
Bitumenanstrich  
Kiesbetonsteine 30 cm  
Verputz 1 cm



## Objektbeschreibung

- Baujahr 1960/2001/2008
- Ausstattung: Gas- Zentralheizung, gepflegt. Fußbodenheizung, Fliesenboden, Kunststoff-Isolierglasfenster, Satteldach
- Grundstücksfläche 1.741m<sup>2</sup>
- Ausmaß ca. 44m<sup>2</sup> x 39m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 1.200m<sup>2</sup>
- Heizwärmebedarf 120 kWh
- Vielseitig nutzbar
- Flächenwidmung 60 % Bebauungsdichte, Baukl. I u. II
- Hauptgebäude L-förmig;
- Obergeschoß Neubau 208,55m<sup>2</sup>, Obergeschoß Raumhöhe 2,60 m;
- Obergeschoß Altbau 268,85m<sup>2</sup>
- Untergeschoß Neubau 214,80m<sup>2</sup>, Untergeschoß Raumhöhe 2,5 m
- Untergeschoß Altbau, 271,30

- **Anbau Lager Holzriegelbau 72,38m<sup>2</sup>**
- **Nebengebäude 60m<sup>2</sup>**
- **ca. 650m<sup>2</sup> betonierte Freiflächen**
- **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 möglich ein kleines Büro mit Lagerplatz oder kleine Büroeinheiten z.B. für Start-Ups oder einzelne Arbeitsplätze zu vermieten**
- **Eingangsbereich, Geschäftslokal, Büro, Besprechungsräume, Lagerraum, Werkstatt, mehrere Parkplätze, Lagerfläche, WC**

Das Grundstück ist mit einem Altbestand aus 1960, einem direkt angebautem Nebenhaus aus 2001 und einem Anbau aus 2008 bebaut. Die Gebäude bestehen aus einem Untergeschoß mit Lager- und Arbeitsräumen und einem Obergeschoß mit Lager-, Arbeits- und Büroräumen. Das Hauptgebäude stellte sich als L-förmiger, massiv gebauter, 2 geschossiger Bau mit flachem Satteldach dar. Östlich angebaut befindet sich eine Lagerhalle ca. 73m<sup>2</sup> in Holzriegelbauweise, ebenfalls mit Satteldach. Die Dachdeckung der Gebäude erfolgte mit Welleternit. Im Zuge des Neubaues im Jahre 2001 wurde der bestehende Altbau (eine ehemalige Weinkellerei) komplett saniert und in den Neubau integriert.

Neubau: Hohllochziegel mit 7cm Polystyrol - Vollwärmeschutz. Kunststoff-Isolierglasfenster

Gastherme mit Wasserspeicher, im Neubau Fußbodenheizung im Altbau mit Radiatoren

Außenanlagen: teilweise betonierte, Nutzung: Parkplätze und Lagerflächen

Einzäunung mit Maschendrahtzaun und Schiebetore, im UG 5 Garagentore

**KP 750.000,-**

## **FAZIT:**

**Derzeit werden aus der bestehenden Vermietung Netto-Mieteinnahmen von rund EUR 3.000,- pro Monat erzielt.**

**Für den Fall, dass der Abgeber ebenfalls als Mieter auftritt, erhöhen sich die laufenden Netto-Mieteinnahmen um weitere rund EUR 4.000,- pro Monat.**

**Darüber hinaus stehen noch weitere Flächen sowie Parkplätze zur Vermietung zur Verfügung; konkrete Mietinteressenten sind bereits vorhanden.**

**Laut einem im Jahr 2014 erstellten Gutachten sind für die Liegenschaft insgesamt jährliche Netto-Mieteinnahmen von rund EUR 84.000,- realistisch erzielbar.**

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

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT 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 Immobilientreuhänder 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.ovi.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  
Krankenhaus <10.000m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
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