

**Geräumige Gewerbefläche - flexibel nutzbar | Büro,  
Werkstatt oder Lager**



**Objektnummer: 21891**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2322 Zwölfaxing
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Nutzfläche:</b>	351,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 266,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,56
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.166,60 €
<b>Kaltmiete</b>	3.558,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	391,55 €
<b>USt.:</b>	711,63 €

## Ihr Ansprechpartner



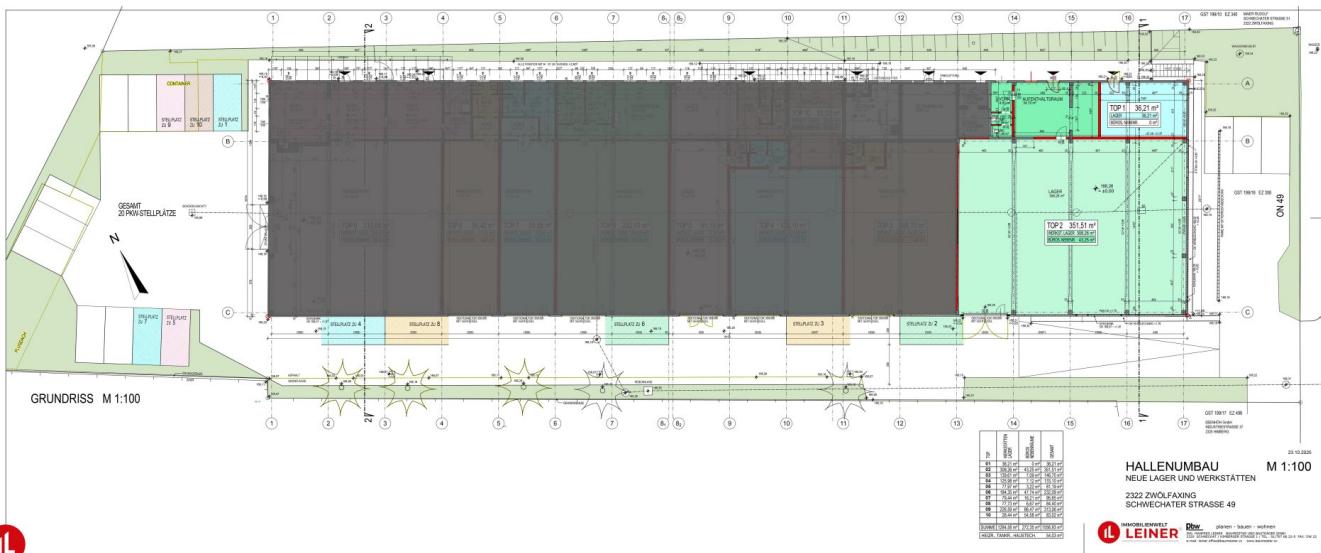
**Maria Leiner**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 116 11 11

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





# **Objektbeschreibung**

Mit 351,51 m<sup>2</sup> bietet TOP 2 eine großzügige, perfekt strukturierte Fläche im Erdgeschoß – ideal als Lager oder als weitläufige Büroeinheit für Unternehmen mit größerem Platzbedarf. Die offene, gut nutzbare Raumaufteilung schafft ideale Voraussetzungen für effiziente Abläufe, klare Strukturierung und individuelle Gestaltung.

Ob Materiallager, Werkstatt mit zusätzlichem Bürraum oder ein großzügiges Firmenbüro: TOP 2 lässt sich vielseitig einsetzen und bietet genügend Fläche für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Bitte beachten Sie: **Aus brandschutztechnischen Gründen ist das Abstellen von Fahrzeugen im Innenbereich nicht erlaubt.**

## **Highlights im Überblick:**

**Nutzfläche:** 351,51 m<sup>2</sup> (TOP 2)

**Erdgeschoß – ebenerdig zugänglich**

Optimal als **Lagerfläche, Werkstatt oder Großraumbüro**

Große, flexible Einheit – ideal auch für kombinierte Nutzungen

Außenbereich mit Park- und Rangiermöglichkeiten

**Verkehrsanbindung:** direkte Nähe zu S1 & A4

**Flughafen Wien-Schwechat:** ca. 5 Minuten

**Wiener Innenstadt:** ca. 15 Minuten

**Verfügbarkeit:** ab sofort

Gestalten Sie diese vielseitige Einheit nach Ihren Anforderungen – **perfekt für Unternehmen, die viel Platz, Flexibilität und eine erstklassige Anbindung benötigen.**

**GESAMTMIETE netto:** € 3.558,15 zzgl. Betriebskosten

Ich bin gerne für Sie da!

**RUFEN SIE MICH AN!**

**Ihre Maria Leiner – 0664 116 11 11**

Alleinbeauftragt

Im Erfolgsfall beträgt unser Honorar **3 Nettomonatsmieten inkl. BK zuzüglich 20% USt.**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.