

# **GEWERBEIMMOBILIE: LAGER- UND BÜROFLÄCHE UNTER EINEM DACH - IDEAL FÜR UNTERNEHMEN**



**Objektnummer: 2578**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Perfektastraße
Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	51,80 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	47,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.373,19 €
Kaltmiete	1.519,45 €
Betriebskosten:	146,26 €
USt.:	303,89 €
Provisionsangabe:	

5.470,02 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Rabas

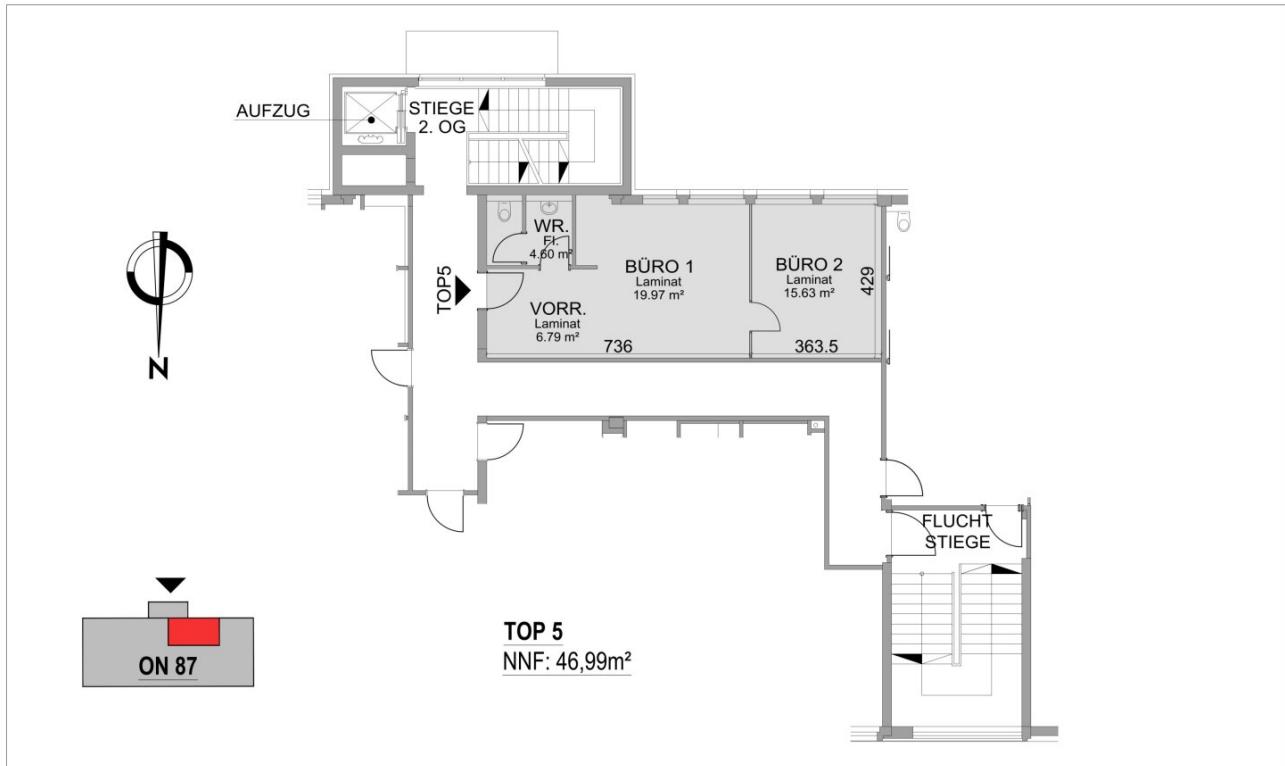
Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

T +43 676 5285527

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





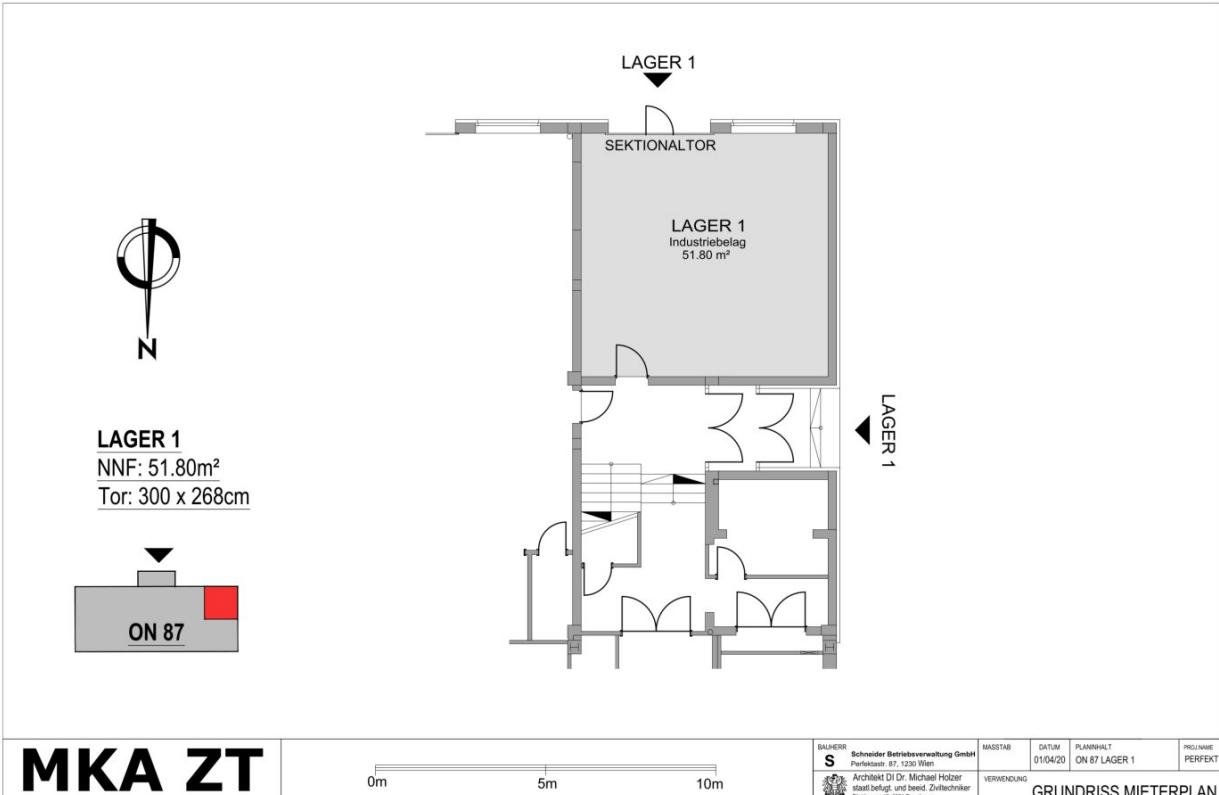


**MKA ZT**

0m 5m 10m

BAUHERR	Schneider Betriebsverwaltung GmbH Perfektorstr. 87, 1230 Wien	MASSTAB	DATUM	PLANINHALT	PROJNAME
<b>S</b>	Architekt DI Dr. Michael Holzer staat. befugt. und beurteilt, Ziviltechniker Führungsliste 13, 3027 Pressbaum	VERWENDUNG	12/04/22	ON 87 TOP 5	PERFECT

**GRUNDRISS MIETERPLAN**



# Objektbeschreibung

## GEWERBEIMMOBILIE ZUR MIETE: PERFEKTE KOMBINATION AUS LAGER- UND BÜROFLÄCHE

Wir bieten eine vielseitige Gewerbeimmobilie zur Miete an, die ideal für Unternehmen ist, die Büro- und Lagerfläche unter einem Dach vereinen möchten.

Die Immobilie besteht aus einem Lagerbereich im Erdgeschoß liegend und modernen Büroräumen im zweiten Stock desselben Gebäudes liegend, die optimal auf die Bedürfnisse von Unternehmen abgestimmt sind. Ob Sie Lagerkapazitäten benötigen oder einen repräsentativen Standort für Ihr Büro suchen – hier finden Sie beides in einem.

### LAGER 1        51,80m<sup>2</sup>

Erdgeschoß

- Nettomiete/m<sup>2</sup> und Monat= EUR 11,95,- exkl. USt.
- Netto- Betriebskosten/m<sup>2</sup> und Monat= EUR 1,49,- exkl. USt.

### BESCHREIBUNG:

1. Lager: Raumhöhe 3,45m; Binderkante: Raumhöhe 3,00m
2. Boden: Hartasphaltbelag mit Kunstharzbeschichtung
3. Tor: Sektionaltor 268x300cm mit Gehtüre 20x80cm, Beleuchtung: 1 Strahler über Tor.
4. Brandschutztüren: Zugangstüren in das Lager mit Brandschutzverglasung
5. Heizung: Fernwärme, Luftheizer in den Lagern
6. Elektroinstallationen: Aufputz Elektro- Installation

7. Beleuchtung: Lager: Leuchtstoffbalken.

**BÜRO** 46,99 m<sup>2</sup>

1. Liftstock

- Nettomiete/m<sup>2</sup> und Monat= EUR 16,05,- exkl. USt.
- Netto- Betriebskosten/m<sup>2</sup> und Monat= EUR 1,47,- exkl. USt.

**AUSSTATTUNG:**

- 2 Zimmer
- Miniküche
- Toilette

**BESCHREIBUNG:**

1. Türen: T30- Brandschutztüren mit Glasausschnitt bei den jeweiligen Büroeinheiten. Türe zu Stiegenhaus in T30- Ausführung mit Panik- Beschlag.
2. Wandverfliesung und Fußböden im WR und WC: Objektfiesen
3. Fußböden: Laminatboden Nuss.
4. Rasterdecken: Abgehängte Rasterschienen mit GFK Platten
5. Rasterleuchten: Leuchtenkörper für Büros, insbesondere Arbeitsplätze mit Bildschirmgeräten.
6. Klimakassetten-Deckengeräte: Büro- und Aufenthaltsräumen inkl. Fernbedienung

7. Bodenkanal aus PVC: schwer entflammbar
8. Elektroinstallation: Schalter und Steckdosen sind im Büro Unterputz verlegt
9. Teeküche: Miniküche bestehend aus Kühlschrank, Spülbecken, Mikrowelle Mischbatterie, 5 Liter Untertischkleinspeicher
10. Heizung: Radiatorenheizung über Fernwärme
11. Waschraum: 5 Liter Kleinspeicher
12. Personenlift: Elektrischer Aufzug für Stiege 1, führt vom Erdgeschoss bis in das 2. Obergeschoss, Tragkraft 6 Personen
13. Lamellen-Jalousien: entlang der Fensterfronten im Büro und Besprechungsraum

**PARKEN:**

Kosten: je Parkplatz= EUR 55,00,- exkl. UST

**MIETDAUER UND MIETBEGINN:**

max. 10 Jahre

**INFRASTRUKTUR/VERKEHRSANBINDUNG:**

- U-Bahnlinien: U6 Perfektastraße
- Billa, Hofer in nächster Nähe

**PREISE (zusammengefasst):**

Nettomiete BÜRO: EUR 754,18, Netto-BK EUR 69,08

Nettomiete LAGER: EUR 619,01, Netto-BK EUR 77,18

ohne Strom und Heizung

Kaution: EUR 5.700,--

3BMM Provision zzgl. 20%USt

MIETERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Mietvertragsabschluss.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese attraktive Gewerbeimmobilie, die Ihnen alle Möglichkeiten für ein effizientes Arbeiten bietet.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

URUSLA RABAS, +436765285527, IMMOBILIEN@RABAS.WIEN

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <750m

Universität <5.750m

Höhere Schule <5.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap