

## **Halle & Büro in Bestzustand – ideale Gewerbeimmobilie**



**Objektnummer: 8014/368**

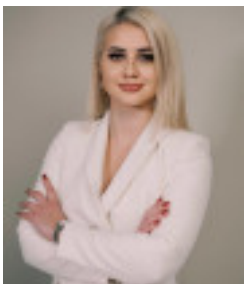
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2525 Günselsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	354,54 m²
<b>Lagerfläche:</b>	204,48 m²
<b>Bürofläche:</b>	150,06 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.750,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

T +43 6763802529  
H +43 6763802529

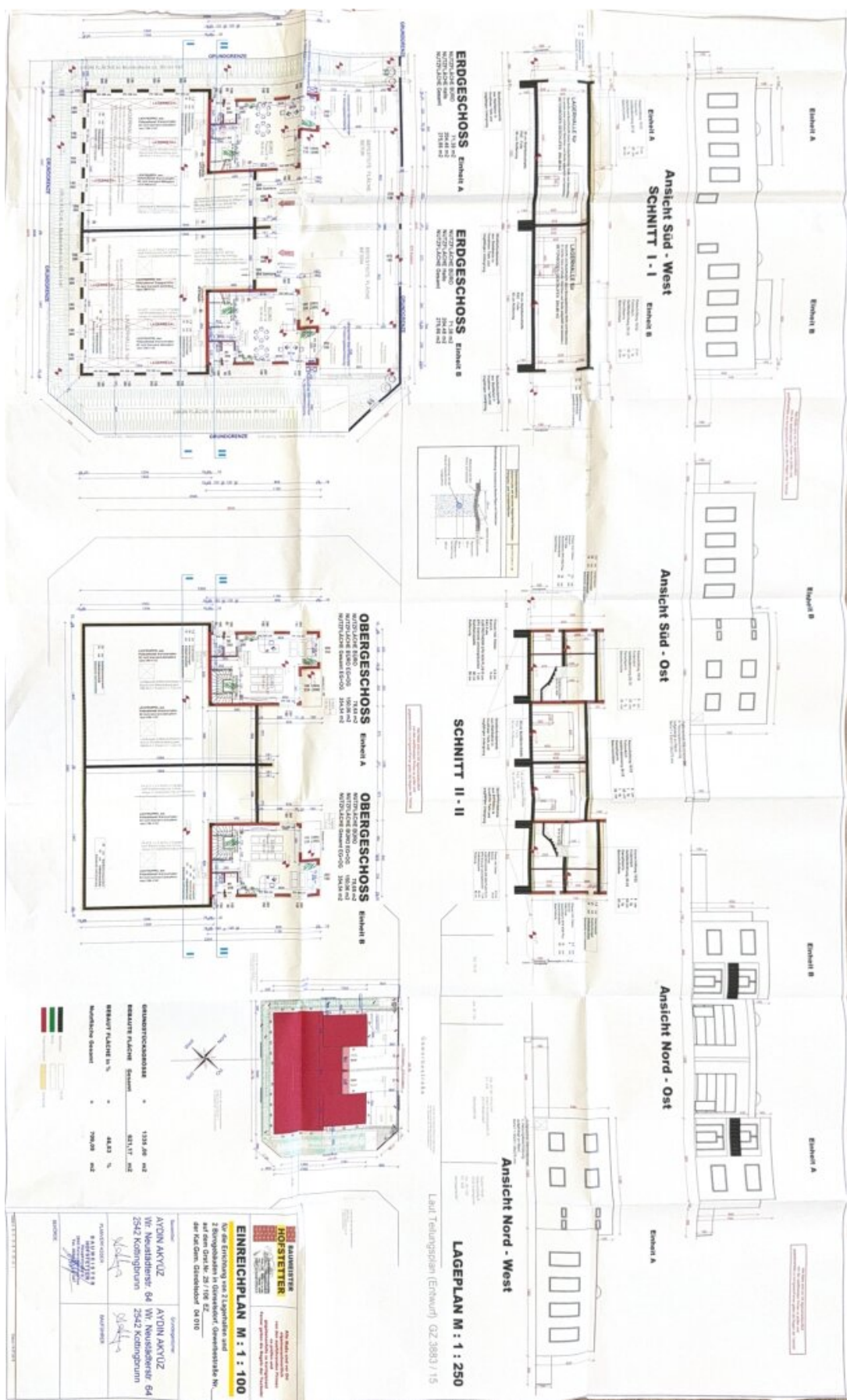












# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine funktional geplante Gewerbeeinheit mit Lager-/Produktionsfläche im Erdgeschoss sowie Büroflächen im Obergeschoss. Die Liegenschaft eignet sich ideal für Handwerksbetriebe, Produktions- oder Technikunternehmen sowie lagerintensive Nutzungen mit administrativem Bedarf. Die Einheit befindet sich in einem modernen Gewerbeobjekt und ist technisch gut ausgestattet.

## Erdgeschoss

- Lager-/Produktionsfläche: ca. 204,48 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Büro EG: ca. 71,38 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Büro EG + OG: 150,06 m<sup>2</sup>
- Großzügige, offen nutzbare Fläche
- Zufahrt über automatisches Sektionaltor
- 2 x Starkstromanschlüsse
- Hallenhöhe: ca. 5,00 m
- Torhöhe: ca. 4 m

## Obergeschoss

- Nutzfläche: 78,68 m<sup>2</sup>
- Helle Räume mit Tageslicht
- Zugang zu Balkon/Terrasse
- Direkte interne Verbindung zum Erdgeschoss

## **Ausstattung & Technik**

- Automatisches Einfahrtstor
- Starkstrom (2 Anschlüsse)
- Beheizung und Lüftung vorhanden
- Eigene Stromzähler
- Moderne Bauweise
- Klare Trennung von Betriebs- und Büroflächen

## **Mietkonditionen**

- Nettomiete: € 2.600,— / Monat
- Betriebskosten: € 150,— / Monat
- Mietdauer: nach Vereinbarung

## **Nutzungseignung**

Geeignet insbesondere für:

- Handwerksbetriebe
- Produktionsbetriebe
- Technik- und Montageunternehmen



- Lager mit Bürobedarf
- Kombination aus Werkstatt, Lager und Verwaltung

## **Verfügbarkeit**

Nach Vereinbarung.

Eine funktionale Gewerbeeinheit mit klarer Flächenstruktur, guter technischer Ausstattung und flexibler Nutzungsmöglichkeit. Der Grundriss ermöglicht effiziente Arbeitsabläufe und eine langfristige Nutzung ohne räumliche Einschränkungen.

**Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.**

**Kontakt:**

**Rafaela Simic, BA**

**Immofuchsgruppe**

**T: 0676 380 25 29**

**E: [r.simic@immofuchsgruppe.com](mailto:r.simic@immofuchsgruppe.com)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Straßenbahn <6.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap