

## **LAGERHALLE AUF EIGENGRUND IN SIMMERING**



Bild 9

**Objektnummer: 141/84835**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>Art:</b>                       | Halle / Lager / Produktion - Lager |
| <b>Land:</b>                      | Österreich                         |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 1110 Wien                          |
| <b>Nutzfläche:</b>                | 75,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 214.000,00 €                       |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 2.853,33 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>            | 208,33 €                           |
| <b>USt.:</b>                      | 41,67 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |                                    |
|                                   | 3%                                 |

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

Rustler Immobilienreuhand

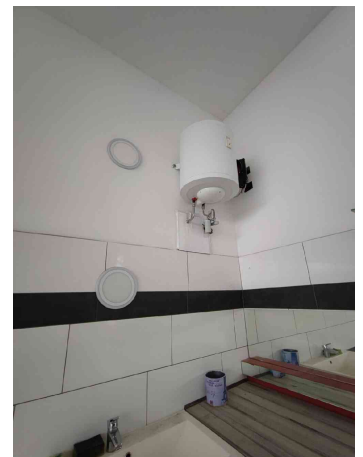
T +4318949749659

H +4367683434659

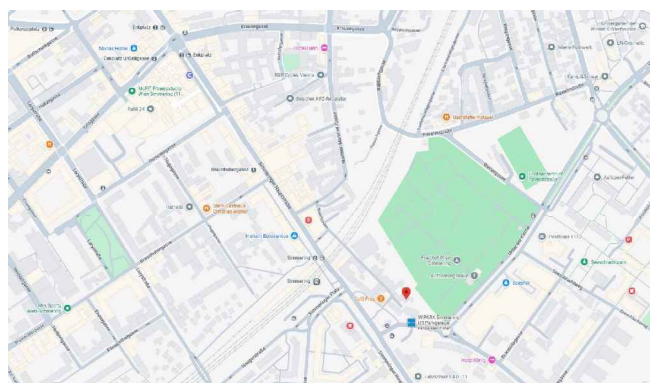
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

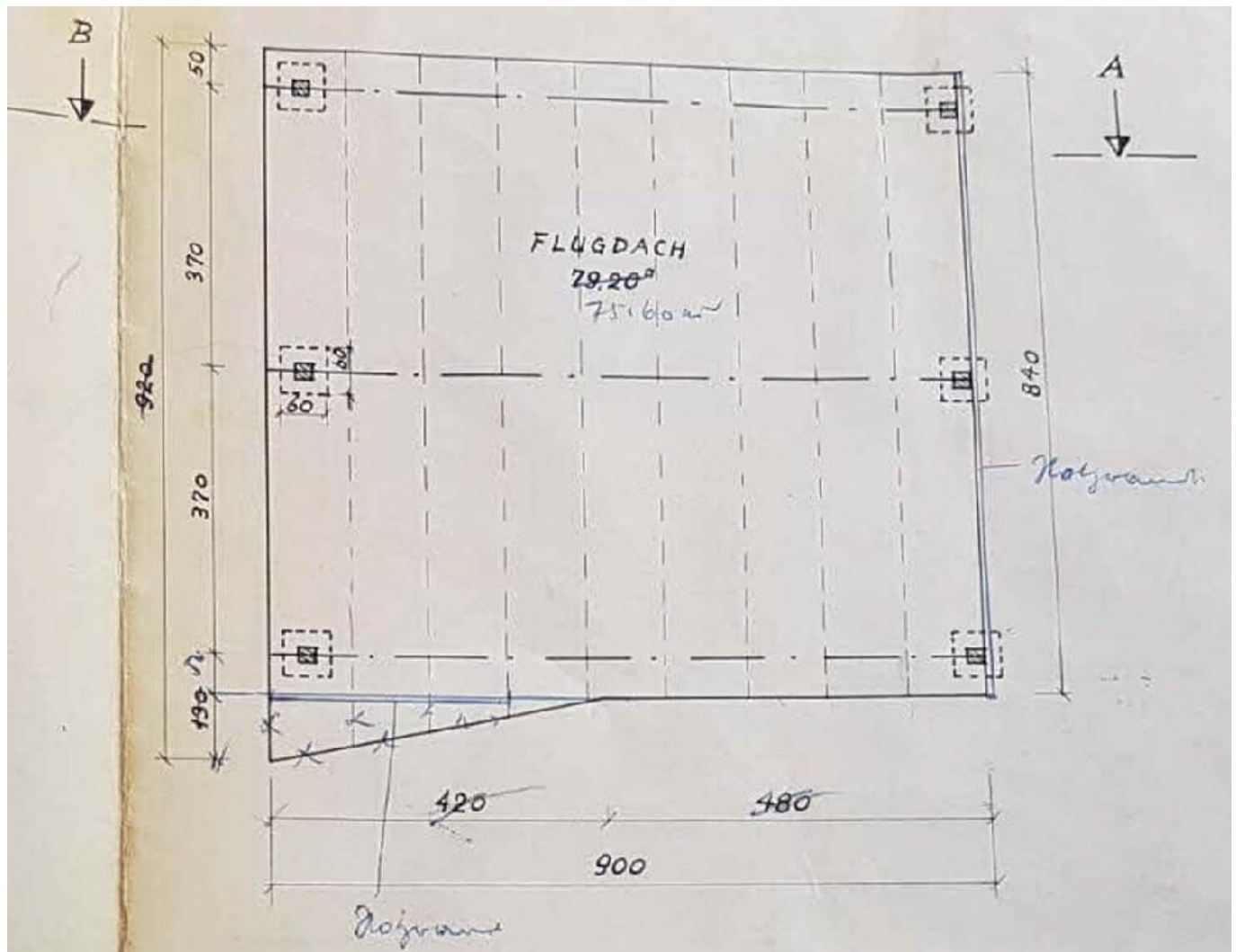


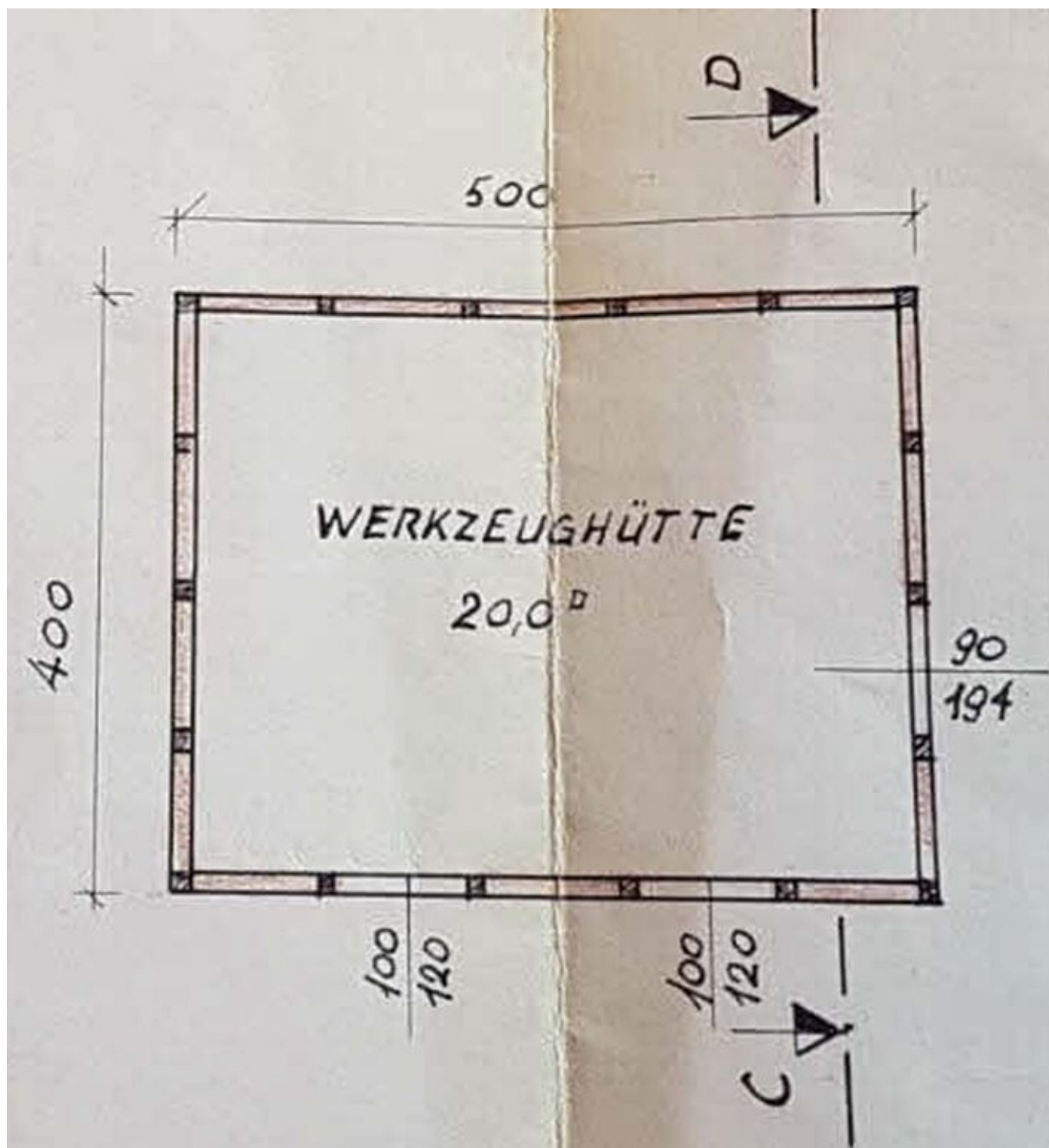














## Objektbeschreibung

### Objekt:

In der Kobelgasse 17 im 11. Wiener Gemeindebezirk befindet sich diese zum Verkauf stehende Gewerbeobjekt bzw. Lagerhalle. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Erreichbarkeit sowie eine optimale Anbindung an das Wiener Verkehrs- und Wirtschaftsnetz.

Diese ca. 75 m<sup>2</sup> große Lagerhalle eignet sich für eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Der vorherige Mieter hat hier eine Autoaufbereitung betrieben und hat die Lagerhalle dementsprechend adaptiert. Es gibt diverse Wasseranschlüsse, einen Kanalanschluss in der Mitte, einen rutschfesten Boden sowie diverse Beleuchtungsmöglichkeiten.

Durch die offene Gestaltung lassen sich betriebliche Abläufe effizient organisieren und die Fläche flexibel an individuelle Anforderungen anpassen. Ob als Lagerfläche, Werkstatt, Produktionsbereich oder für andere gewerbliche Zwecke – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Das Objekt eignet sich sowohl für Eigennutzer (kleine Betriebe Start-ups, Handwerksunternehmen oder gewerbliche Nutzer) als auch für Anleger.

### Lage:

Die Lage im 11. Bezirk bietet klare Vorteile: eine gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden sowie eine ausgezeichnete Mischung aus Wohnhäusern und Gewerbeobjekten. Durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ist das Objekt sowohl innerstädtisch als auch überregional gut angebunden.

Insgesamt bietet diese Gewerbehalle eine attraktive Kaufgelegenheit für Unternehmer oder Investoren, die eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche in Wien erwerben möchten.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.