

## **Attraktive Lagerfläche mit direkter Ladezone in Flughafennähe**



REAL ESTATE  
**colourfish** 

**Objektnummer: 7445**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	740,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	740,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.703,95 €
<b>Kaltmiete</b>	6.252,27 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.548,32 €
<b>USt.:</b>	1.250,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Fiedler**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 468 56 10



## Objektbeschreibung

In zentraler Lage am Stadtrand von Wien gelegen kommt in einem attraktiven Businesspark diese EG Lagerfläche zur Vermietung. Die Halle verfügt im vorderen Bereich über 2 Laderampen. Natürliche Belichtung gibt es über Fenster auf Straßenfront sowie über Lichtkuppeln im hinteren Bereich. Die Einheit verfügt darüber hinaus über zwei Büroräume mit Sanitäreinheit und Teeküchenanschlüssen.

Durch die Lage in nur 5 Minuten Entfernung zum Flughafen Schwechat bietet der Business Park einen wichtigen Standortvorteil. Durch den direkten Anschluss an die S1 und die A4 Flughafenautobahn ist auch das Stadtzentrum von Wien und ca. 15 Minuten Fahrzeit erreichbar. Garagen- und Freistellplätze stehen allen Mietern Besuchern je nach Verfügbarkeit direkt vor Ihrer Mieteinheit zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist über regelmäßige Busverbindungen nach Wien mit weiterem U-Bahn-Anschluss an U3 – Simmering, Schnellbahn S7 Richtung Wien und Flughafen, AST-Taxi-Station sehr gut. Für die kulinarische Versorgung steht ein Restaurant mit A-la-Carte und Self-servicebereich zur Verfügung. Das Restaurant bietet auch Räumlichkeiten für Schulungen bzw. kleinere Firmenevents.

### Verfügbare Fläche/Konditionen:

EG: ca. 741 m<sup>2</sup> - netto € 5,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,44/m<sup>2</sup>/Monat

Am Standort stehen **weitere Lagerflächen** zur Verfügung:

BT B, Top 7 ca. 722 m<sup>2</sup> - netto € 5,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 3,04/m<sup>2</sup>/Monat

BT D1, Top 4: ca. 705,8 m<sup>2</sup> - netto € 5,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 3,32/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Bus: 272 mit direktem Anschluss zu U3 Simmering

U-Bahn: U3 (Simmering)

S-Bahn: S7, REX7 (Bahnhof Schwechat), S7 (Bahnhof Mannswörth)

## **Individualverkehr:**

- Ostautobahn A4
- Nordost-Autobahn A6
- Bundesstraße B9
- Schnellstraße S1 mit Anbindung an Südautobahn A2
- Wiener Außenring Autobahn A21
- Westautobahn A1

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 <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap