

**Modernes Büro in 1230 Wien | inkl. Lagerfläche | 1
PKW-Stellplatz | Top Lage**



Objektnummer: 7885/160

Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tenschartstraße 8
Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	103,29 m ²
Lagerfläche:	58,50 m ²
Bürofläche:	44,79 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 162,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaltmiete (netto)	1.193,77 €
Kaltmiete	1.331,15 €
Miete / m ²	11,56 €
Betriebskosten:	137,38 €
USt.:	266,23 €

Ihr Ansprechpartner

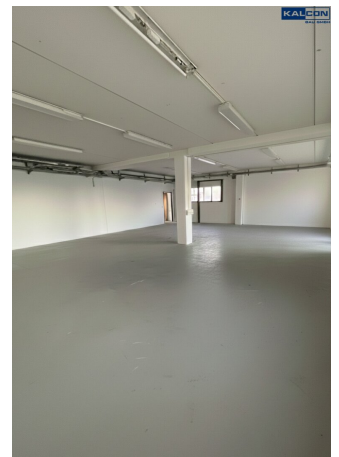


Team KALCON

KALCON BAU GmbH
Tenschartstraße 8
1230 Wien

T +43 1 505 75 26
F +43 1 505 75 26 99

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.



gstermin zur



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine vielseitige **Gewerbereinheit mit optimaler Kombination aus Büro- und Lagerfläche** in Wien Inzersdorf.

Details zu der Büro- und Lagerfläche:

Das Objekt umfasst ein ca. 45 m² großes Büro, das **frisch ausgemalt** wurde, wodurch ein heller und gepflegter Arbeitsbereich entstanden ist, ideal für den Aufenthalt oder Kundenbesuch.

Die **angrenzende straßenebene Lagerfläche von ca. 59 m²** besticht durch ihren direkten Zugang vom Hof, was eine unkomplizierte Be- und Entladung von Waren ermöglicht. Dank der großzügigen Fläche lassen sich Lagerung, Produktion oder Logistik effizient organisieren.

Ein funktionaler **Nassbereich mit zwei getrennten WCs** und einem **Waschbecken** sorgt für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Arbeitsalltag. Ein zugeordneter **Stellplatz** rundet das Angebot ab.

Da sich die Einheit in einer "**parkpickerfreien**" Zone befindet, stehen **weitere Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung** zur Verfügung – ein klarer Vorteil für Mitarbeiter und Kunden.

Lage & Anbindung:

Die **Anbindung an den öffentlichen Verkehr** ist durch nahegelegene Buslinien **optimal gewährleistet**. Zudem ist die **Anschlussstelle Laxenburger Straße** in nur **wenigen Fahrminuten erreichbar** und bietet eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Verkehrsachsen.

Die Einheit eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf eine durchdachte Gewerbelösung legen, bei der Büro- und Lagerbereich optimal kombiniert sind. **Die Lage überzeugt durch gute Erreichbarkeit, kurze Wege zu wichtigen Verkehrsanbindungen sowie eine angenehme Umgebung mit sämtlichen Annehmlichkeiten für den Arbeitsalltag.**

Überzeugen Sie sich selbst von der Lage der Liegenschaft und kontaktieren Sie uns gleich für einen Besichtigungstermin!

Für weitere Informationen steht Ihnen das Team der KALCON BAU GmbH gerne unter immo@kalcon.at oder +43 1 505 75 26 zur Verfügung.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.050m
Apotheke <650m
Klinik <1.050m
Krankenhaus <3.275m

Kinder & Schulen

Schule <1.125m
Kindergarten <825m
Universität <2.675m
Höhere Schule <4.275m

Nahversorgung

Supermarkt <900m
Bäckerei <1.075m
Einkaufszentrum <625m

Sonstige

Geldautomat <400m
Bank <400m
Post <400m
Polizei <1.975m

Verkehr

Bus <200m
U-Bahn <2.125m
Straßenbahn <1.575m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap