

## Lager/Bürokombi nahe Millemium City



**Objektnummer: 7516**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	795,04 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	112,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.630,40 €
<b>Kaltmiete</b>	7.165,13 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.534,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



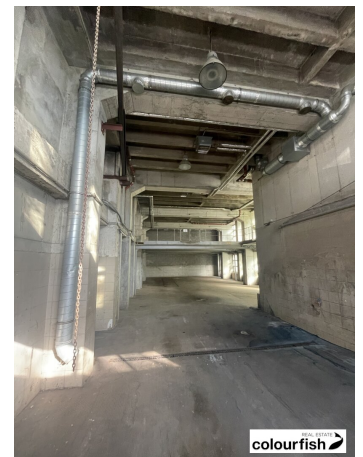
### Florian Rainer

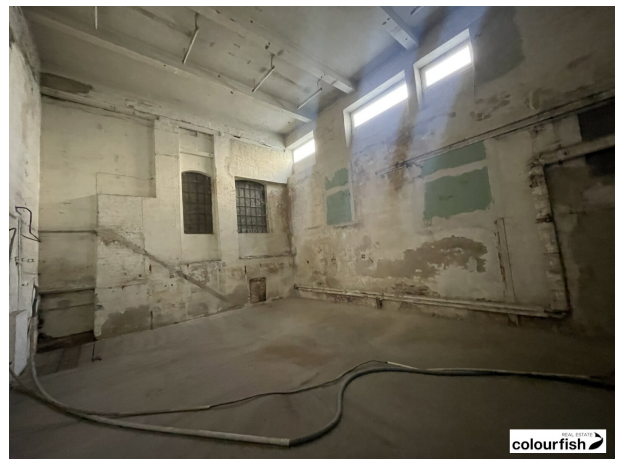
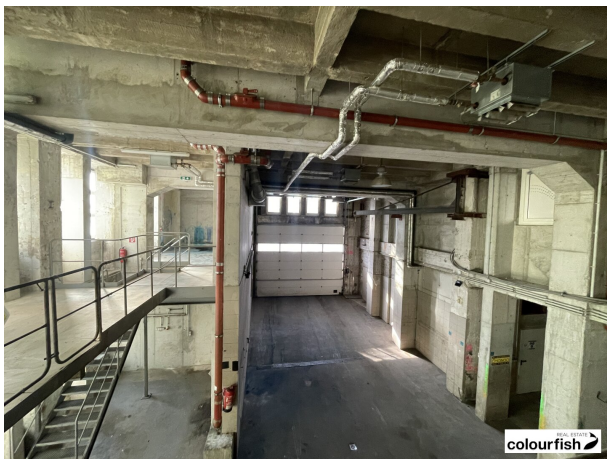
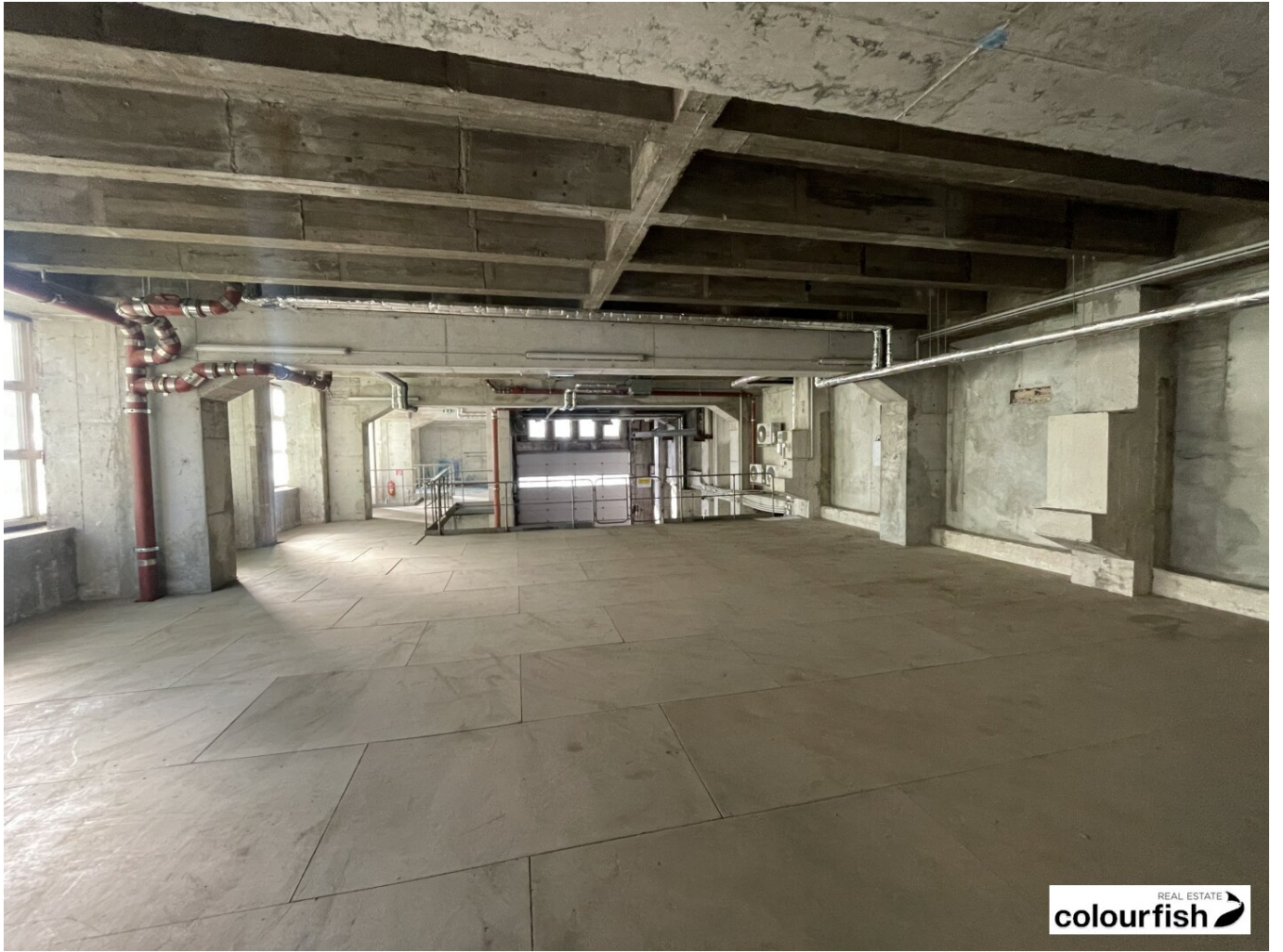
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

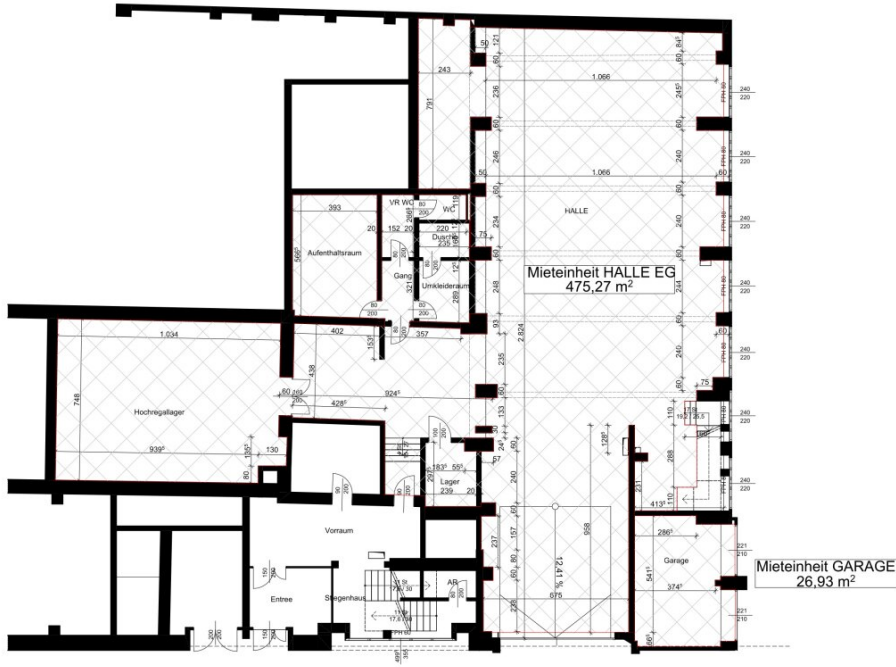
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









## Bestandsaufnahme

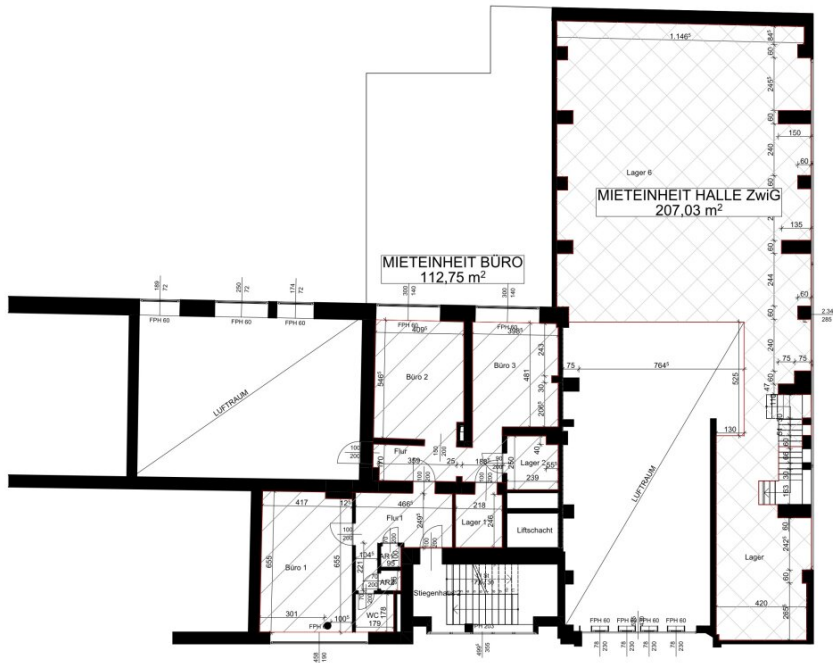
**GRUNDRISS**  
Erdgeschoss

### Planinformationen

Maßstab 1:150  
 Datum 16.03.2026  
 Zeichner  
 Zk  
 42

REAL ESTATE





Nutzfläche in Anlehnung an gif Richtlinie inkl. ortsungebundene Wände:

**Büro: 112,75 m<sup>2</sup>**

**Halle - gesamt: 682,30 m<sup>2</sup>**  
 EG: 475,27 m<sup>2</sup>  
 ZG: 207,03 m<sup>2</sup>

**Garage: 26,96 m<sup>2</sup>**

## Bestandsaufnahme

### GRUNDRISSE Büro und Zwischengeschoß

#### Planinformationen

Maßstab 1:150  
 Datum 16.03.2026  
 Skala 1:150  
 Zeichner REAL ESTATE  
 42 colourfish

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage im 20. Wiener Gemeindebezirk kommt diese Hallen-/Büro Einheit zur Vermietung. Die Halle hat eine Nutzfläche von insgesamt ca. 475 m<sup>2</sup> sowie einem Zwischengeschoß von ca. 207 m<sup>2</sup>, welches über eine innengliegende Treppe erreichbar ist (Raumhöhe bis zum Zwischengeschoß 4,80 m). Das Zwischengeschoß ist zur übrigen Halle durch ein Geländer abgesichert, eine Anlieferung mit Gabelstaplern ist daher denkbar. Die Halle ist ebenerdig direkt von der Straße über ein Sektionaltor befahrbar. Die Front zur Nebenstraße ist großzügig mit Fensterflächen ausgestattet, sodass eine natürliche Belichtung sowie eine Belüftung durch einzelne öffnbare Fensterelemente möglich ist. Die Halle ist darüber hinaus auch über das allgemeine Stiegenhaus erreichbar. Im hinteren Teil der Halle gibt es einen ca. 77 m<sup>2</sup> großen Lagerraum (RH 7,15 m), weiters einen Aufenthaltsraum mit Oberlichtern, ein WC und eine Dusche und Umkleide. Im Außenbereich können zusätzlich noch 2 Mieteinheiten in einer eigenen Garage angemietet werden.

Das zugehörige Büro liegt im 1. Stock und ist über das Haus Stiegenhaus erreichbar. Der Lift hält nicht im 1. OG, das Büro ist daher nur über Stiegen erreichbar. Der Grundriss gliedert sich in drei Büroräume, 1 Wc, eine Miniteeküche Vorraum und zwei kleine Archivflächen. Die drei Büroräume wurden vom Vormieter mit Deckenspligeräten zur Kühlung ausgestattet. Die Räume blicken zur Straße bzw. zum Innenhof. Zur Halle gibt es ein öffenbares Fenster und direkten Sichtkontakt.

### Verfügbare Fläche:

Halle: ca. 475 m<sup>2</sup> zzgl. Zwischengeschoß ca. 207 m<sup>2</sup>

Büro: ca. 113 m<sup>2</sup>

Miete netto pro Monat: € 7,08/m<sup>2</sup>

Betriebskostenkonto netto pro Monat: € 2,61/m<sup>2</sup>

### Ausstattung

- Sektionaltor
- Büroräume gekühlt
- Spiegelrasterleuchten im Büro

- Teppich bzw. Laminatboden

### **öffentliche Verkehrsanbindung**

- Straßenbahnlinie 2, 12
- S-Bahn Traisengasse (S1,S2,S3,S4,S7)
- Autobus: (5A, 11A, 37A)

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap