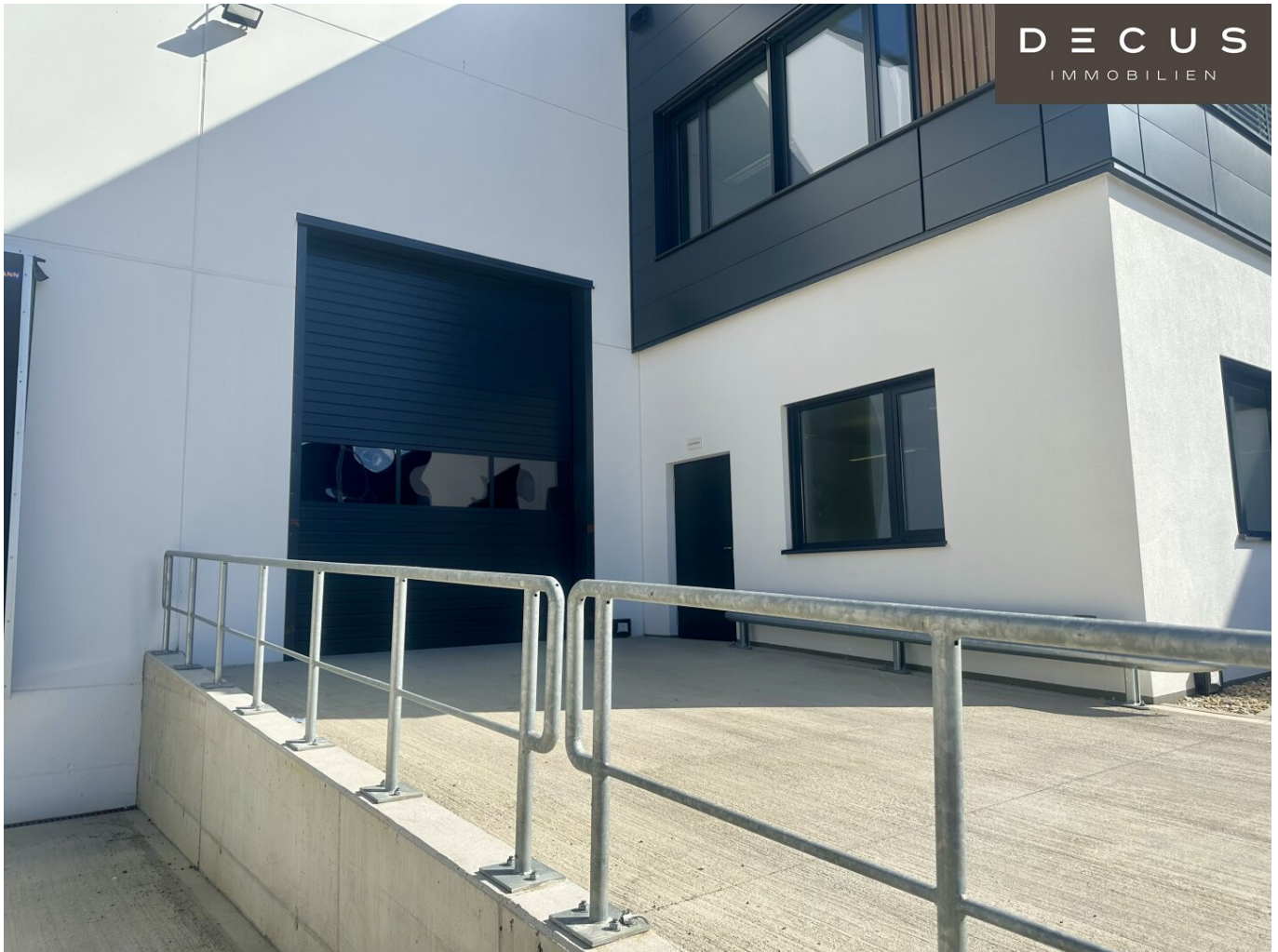


**| CITY PARK VIENNA - Objekt 6 | Lagerhalle und Büro (nur  
gesamt ca. 1.760 m<sup>2</sup>)**



**Objektnummer: 1157262/7**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	269,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.564,25 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	591,80 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

## Ihr Ansprechpartner

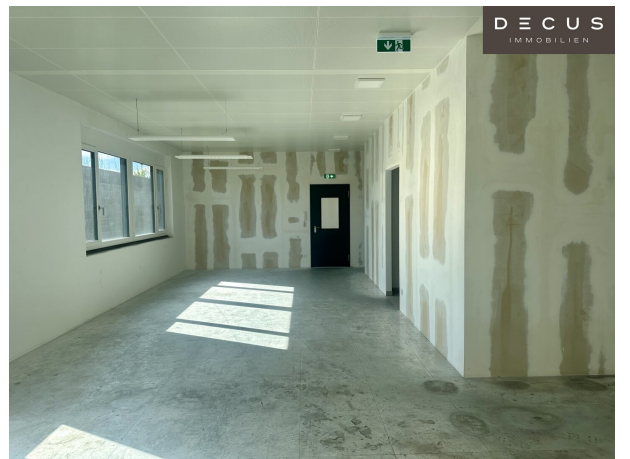
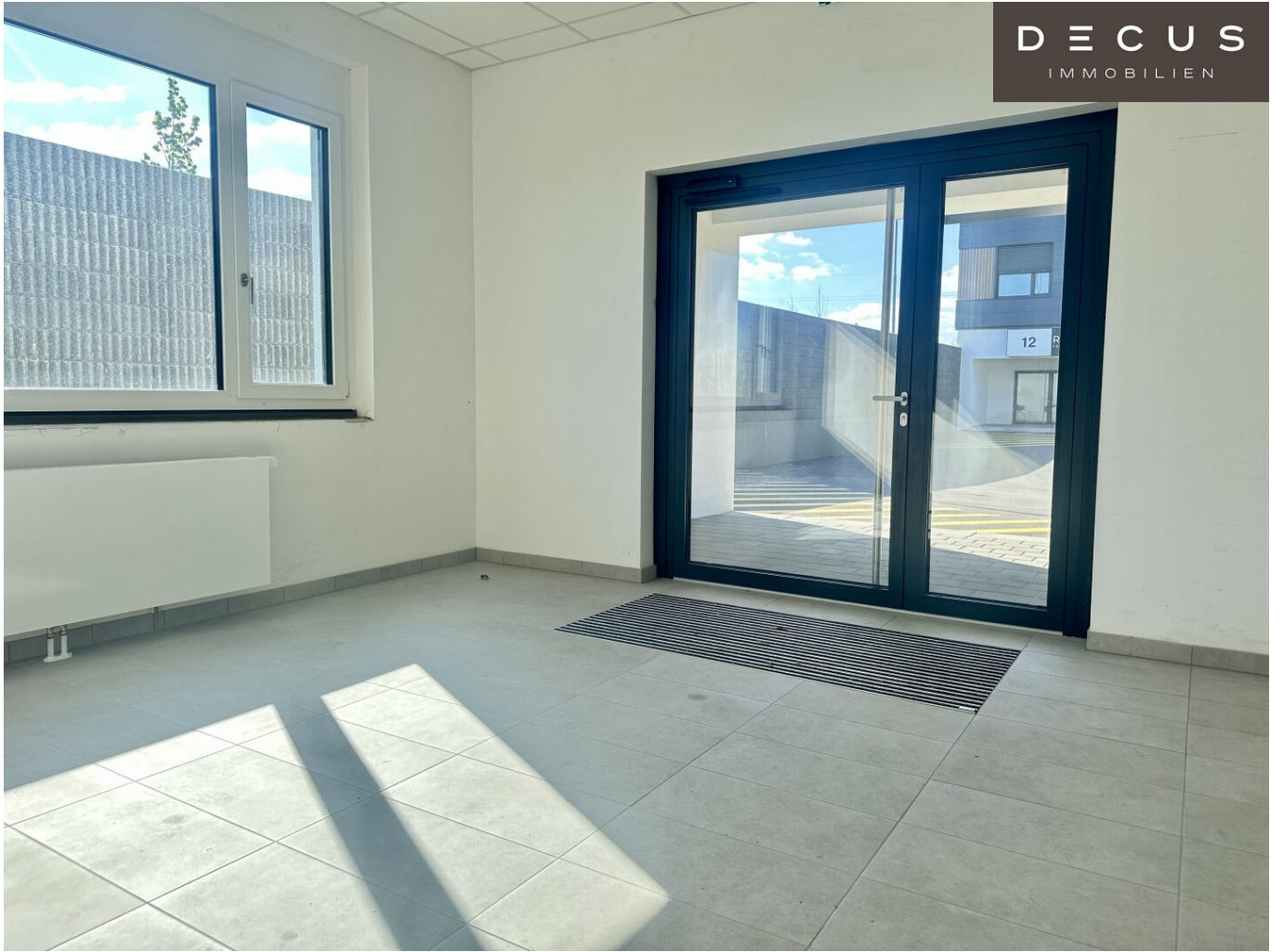


### **Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10

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



DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die Liegenschaft in Liesing überzeugt durch ihre strategisch ausgezeichnete Lage im wirtschaftlich starken Süden Wiens. Als zentrale Verkehrsachse bietet der Standort eine hervorragende Anbindung an die Südbahn (A2) sowie an das öffentliche Verkehrsnetz mit Nähe zu den Bahnhöfen Liesing und Atzgersdorf.

Das Umfeld ist geprägt von etablierten Unternehmen, moderner Gewerbestruktur und sehr guter Nahversorgung.

Die Kombination aus optimaler Erreichbarkeit, funktionaler Infrastruktur und wirtschaftlicher Dynamik macht diesen Standort besonders attraktiv für gewerbliche Nutzungen.

Ein leistungsstarker Standort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial und hoher Standortqualität.

Die Kombination aus großzügigen Lagerflächen, modernen Büroeinheiten und flexibel nutzbaren Bereichen schafft optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungskonzepte – von Logistik über Produktion bis hin zu Unternehmenszentralen mit integriertem Warenhandling.

Das **OBJEKT 6** bietet eine durchdachte Flächenstruktur über zwei Ebenen:

- **Erdgeschoss:**

Großzügige Lagerhalle mit ca. 1.074 m<sup>2</sup> sowie ergänzende Büroflächen mit ca. 269 m<sup>2</sup>. Zwei Rolltore ermöglichen eine komfortable Andienung, auch für LKW, und gewährleisten effiziente Logistikabläufe.

- **1. Obergeschoss:**

Flexible Flächen mit ca. 202 m<sup>2</sup>, die sowohl als Büro als auch als Lager bzw. hybrider „Flex Space“ genutzt werden können. Optional besteht die Möglichkeit einer Anbindung an die darunterliegende Halle (z. B. über eine Stiegenlösung). Ergänzt wird diese Ebene durch weitere Büroflächen mit ca. 224 m<sup>2</sup>.

### **Ausstattung: Halle**

- 2 Rolltore
- Hallenhöhe BUK 6,5 m
- Industriefußbodenheizung
- 110kw Starkstrom möglich

### **Ausstattung: Büros (dzt. Edelrohbau)**

- öffnenbare Fenster
- elektrische Außenjalousien
- Heiz- und Kühldecke
- Pendelleuchten LED
- Doppelboden
- getrennte Sanitäreinheiten
- Teppichboden vermietetseits
- Trennwände Gips möglich, vermietetseits

- in das Büro zum 1. OG führen nur Treppen (kein Lift vorhanden)

Die **Betriebskosten** (exkl. Heizung und Strom) verstehen sich als zirka Angaben.

Mietvertragslaufzeit: befristet, mind. 5 Jahre

Kautions: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Hinweis: die angegebenen m<sup>2</sup> sind als Bruttogeschossflächen zu verstehen; Pläne gerne auf Anfrage;

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 47,2kWh/m<sup>2</sup>.

**Stellplätze:**

4 STP direkt vor dem Objekt 6: € 80,00/Stellplatz/Monat/netto

weitere Stellplätze im Parkhaus am Gelände auf Anfrage

**Verkehrsanbindung:**

**Öffentlich:**

Buslinien **60A, 61A, 64A** mit Haltestelle Brunner Straße / Erlaaer Straße in unmittelbarer Nähe.

S-Bahn-Station **Wien Liesing** (S1, S2, S3, S4) in wenigen Minuten erreichbar – direkte

Verbindung Richtung Innenstadt und Niederösterreich.

### **Individualverkehr:**

Sehr gute Anbindung über die Brunner Straße sowie rasch zur **A2 Südbahn**.

Zufahrt für PKW und LKW problemlos möglich, zwei Rolltore gewährleisten eine effiziente Andienung.

Optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen

davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap