

Vielseitige Gewerbefläche mit Büro und Hochlagerhalle in Top-Lage des 23. Bezirks



Objektnummer: 6352/2651

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Nutzfläche:	376,00 m ²
Bürofläche:	191,00 m ²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 77,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaltmiete (netto)	4.500,00 €
Kaltmiete	5.416,67 €
Betriebskosten:	916,67 €
USt.:	1.083,33 €

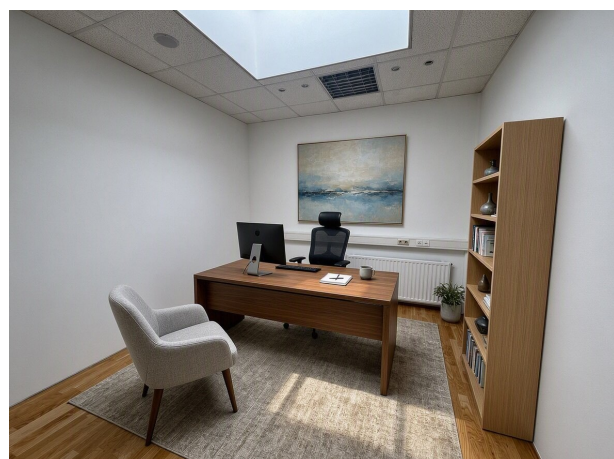
Ihr Ansprechpartner

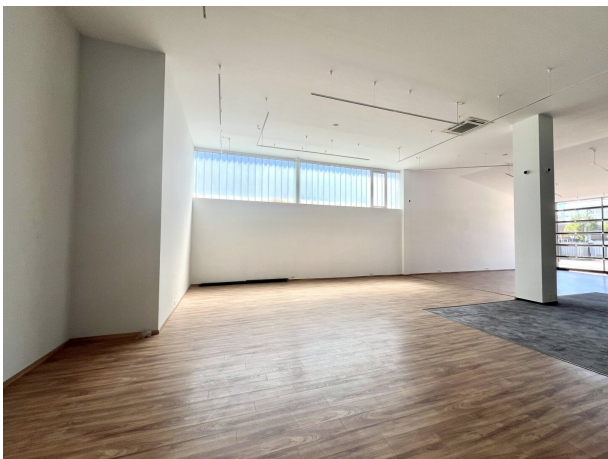
AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien

T +43 664 4515855

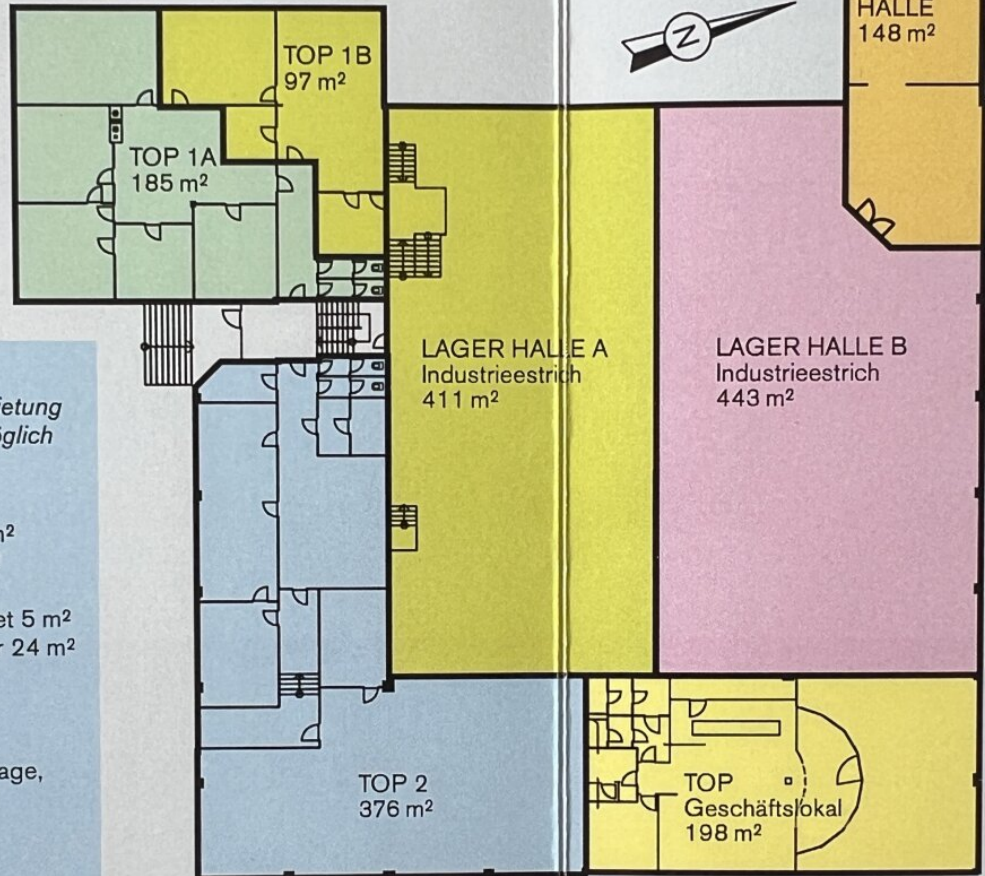
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Ausstattung:
Parkettboden,
Klimaanlage,
Direkter Zugang zu Halle A



Top 2 376 m²

*Nur gemeinsame Vermietung
von Büro und Halle möglich*

Büro 191 m²

Raumaufteilung:

- 1 Empfangsbereich 8 m²
- 1 Großraumbüro 42 m²
- 1 Büro 23 m²
- 1 Küche vollausgestattet 5 m²
- 1 Besprechungszimmer 24 m²
- 2 getrennte WCs
- 1 Archivraum 5 m²

Ausstattung:

Parkettboden, Klimaanlage,
2 getrennte Eingänge

Halle 185 m²

Höhe: 6 m – 8 m,
eigenes Zufahrtstor,
voll isoliert, beheizbar,
Starkstromanschluss

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine hochwertige und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit einer Gesamtnutzfläche von **ca. 376 m²** im 23. Wiener Gemeindebezirk (Liesing). Die Kombination aus moderner Bürofläche und großzügiger Lager- bzw. Produktionshalle bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen aus den Bereichen Handel, Logistik, Handwerk, Service oder Gewerbe.

Das Highlight dieser Immobilie ist die **ca. 185 m² große Halle** mit einer Raumhöhe von **ca. 6 bis 8 Metern**. Sie verfügt über ein eigenes Zufahrtstor, ist vollständig isoliert, beheizbar und mit einem **Starkstromanschluss** ausgestattet. Dadurch eignet sie sich hervorragend als Lager-, Produktions- oder Werkstattfläche.

Die **ca. 191 m² große Bürofläche** überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und ein angenehmes Arbeitsumfeld. Sie umfasst einen einladenden Empfangsbereich, ein großzügiges Großraumbüro mit rund **42 m²**, ein weiteres Büro, ein Besprechungszimmer, eine voll ausgestattete Küche sowie zwei getrennte WC-Anlagen.

Highlights:

- **Ca. 376 m² Gesamtnutzfläche**
- **Ca. 185 m² beheizbare Halle** mit 6–8 m Raumhöhe
- Eigenes Hallentor für komfortable Anlieferung
- Vollständig isolierte Halle mit Starkstromanschluss
- **Ca. 191 m² moderne Bürofläche**
- Empfangsbereich, Großraumbüro, Einzelbüro und Besprechungsraum
- Voll ausgestattete Küche

- Zwei getrennte WC-Anlagen
- Mindestens **zwei Parkplätze** bereits im Mietpreis inkludiert
- Zusätzliche Stellplätze bei Bedarf anmietbar
- Sehr gute Verkehrsanbindung mit schneller Erreichbarkeit der Autobahnen
- Attraktiver Unternehmensstandort im Süden Wiens

Die Vermietung erfolgt bevorzugt **befristet auf 3 oder 5 Jahre**, wobei eine **Verlängerungsoption** grundsätzlich vorgesehen ist. Als Kautions sind **6 Bruttomonatsmieten oder eine Bankgarantie** zu hinterlegen.

In den Betriebskosten sind unter anderem der Winterdienst sowie der übliche Wasserverbrauch enthalten. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung und wird mittels Wärmemengenzähler verbrauchsabhängig abgerechnet. Der Strombezug wird vom Mieter direkt beim Energieversorger angemeldet und abgerechnet.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 664 4515855.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap