

## **Gewerbeimmobilie mit moderner Produktionshalle und großzügigen Büroflächen in Top-Lage**



**Objektnummer: 5548**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Halle / Lager / Produktion |
| <b>Land:</b>             | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1100 Wien                  |
| <b>Baujahr:</b>          | 2026                       |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                  |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 1.050,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 650,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Bürofläche:</b>       | 400,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Bäder:</b>            | 2                          |
| <b>WC:</b>               | 6                          |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                          |
| <b>Stellplätze:</b>      | 7                          |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 13.200,00 €                |
| <b>Kaltmiete</b>         | 13.200,00 €                |
| <b>USt.:</b>             | 2.640,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                            |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

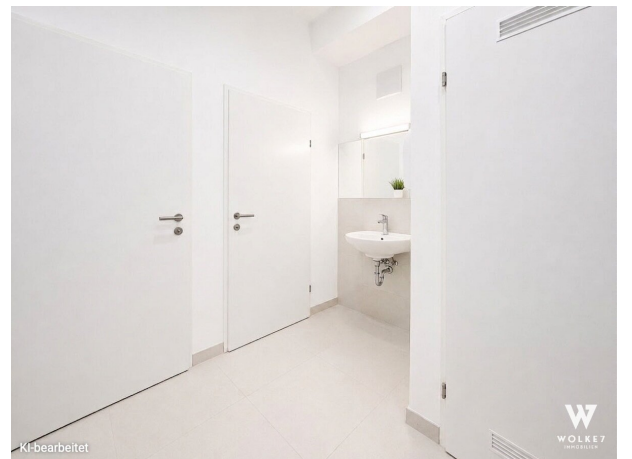
## Ihr Ansprechpartner

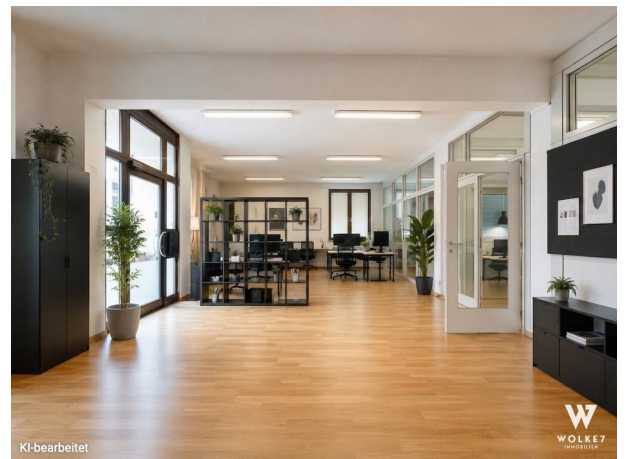
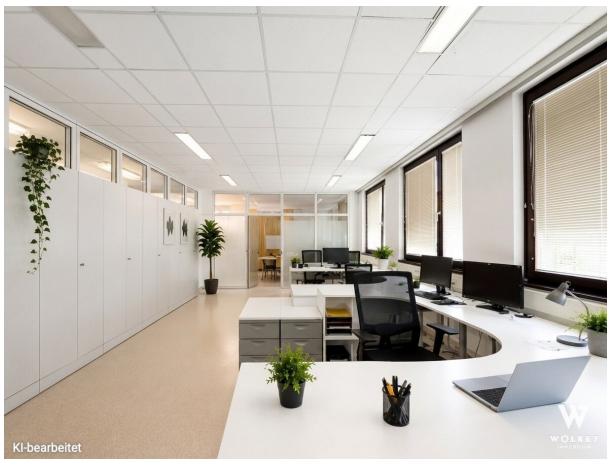


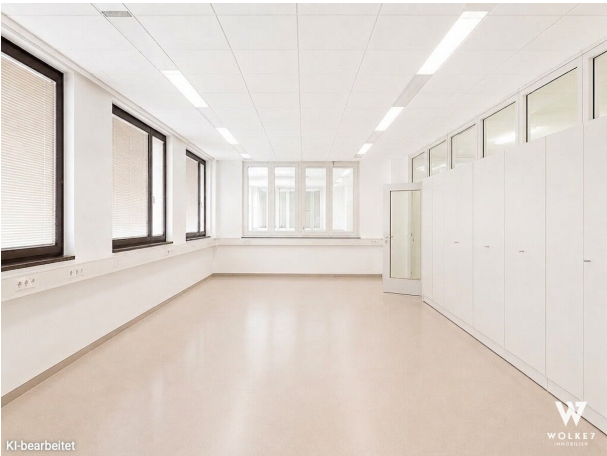
**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien













## Objektbeschreibung

Diese moderne Gewerbeimmobilie vereint hochwertige Produktions-, Lager- und Büroflächen an einem Standort und bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf effiziente Betriebsabläufe, repräsentative Arbeitsbereiche und nachhaltige Gebäudetechnik legen.

Die Liegenschaft umfasst eine rund **650 m<sup>2</sup> große Gewerbehalle** mit einer Hallenhöhe von ca. **7,5 Metern** sowie ca. **400 m<sup>2</sup> moderne Büroflächen** auf zwei Ebenen. Die direkte Verbindung zwischen Halle und Büros ermöglicht kurze Wege und optimale Arbeitsprozesse. Das Objekt eignet sich für unterschiedlichste Branchen – von Produktion und Logistik bis hin zu Handel, Technik oder Dienstleistung.

Ein nachhaltiges Energiekonzept mit Photovoltaikanlage, moderne Gebäudetechnik sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung runden dieses zukunftsorientierte Gewerbeobjekt ab.

### Keyfacts

- Neubau der Gewerbehalle (Fertigstellung 2026)
- Gesamtfläche ca. **1.300 m<sup>2</sup>**
- Produktions- und Lagerhalle mit ca. **650 m<sup>2</sup>** in moderner Holzbauweise
- Hallenhöhe ca. **7,5 m**
- Büroflächen mit **ca. 400 m<sup>2</sup>** auf Erd- und Obergeschoss
- Zwei **KFZ-Stellplätze mit E-Lademöglichkeiten** (optional Verfügbar)
- Weitere **7 KFZ-Stellplätze** optional anmietbar
- Fußbodenheizung in der Gewerbehalle, beheizt über moderne Luftwärmepumpe
- Elektronisches Schließsystem

- Sektionaltor mit integrierter Schlupftüre
- Klimatisierte Büroflächen
- Barrierefreier Zugang mittels Personenlift
- Direkte Verbindung zwischen Büro und Halle
- Moderne Sanitärbereiche, ausgestattet mit Dusche in EG und OG
- Photovoltaikanlage und begrünte Dachterrasse
- Großzügige Außenflächen, begrünter Innenhof und LKW-Zufahrt vorhanden
- PKW-Stellplätze sowie E-Ladestationen vorhanden
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Produktion, Lager, Logistik, Handel und Dienstleistung
- Langfristige Vermietung bevorzugt
- Umbauten nach Absprache vor und während des Mietverhältnisses möglich

## **Fazit**

Diese Gewerbeimmobilie verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Gebäudetechnik mit funktionalen Produktions- und Büroflächen. Die Kombination aus effizienter Flächenaufteilung, flexibler Nutzbarkeit und ausgezeichneter Erreichbarkeit macht sie zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die einen repräsentativen und zukunftssicheren Firmensitz suchen.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Mietpreis EUR 13.200 exkl. 20% USt.**

**Provision: 3x Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.**

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap