

Lagerhalle mit kleinem Bürohaus öffentlich gut erreichbar



Objektnummer: 1226/22175

Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	2.975,00 m ²
Lagerfläche:	1.665,00 m ²
Bürofläche:	750,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	4.500.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.512,61 €
Provisionsangabe:	

162.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Augenhammer

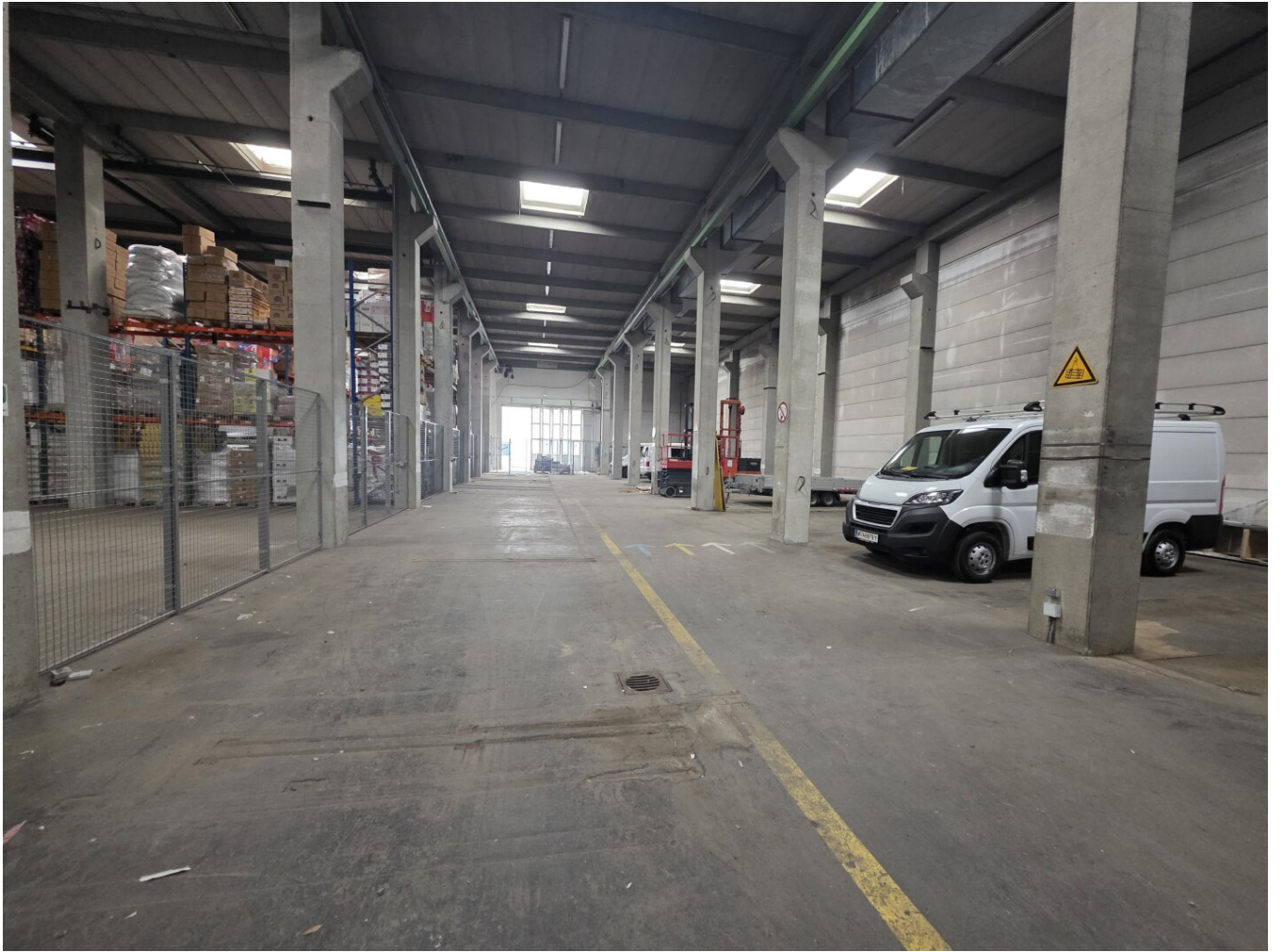
Boubeva Makler GmbH
Hollandstraße 14 Top 101
1020 Wien

T +43 660 4678 417

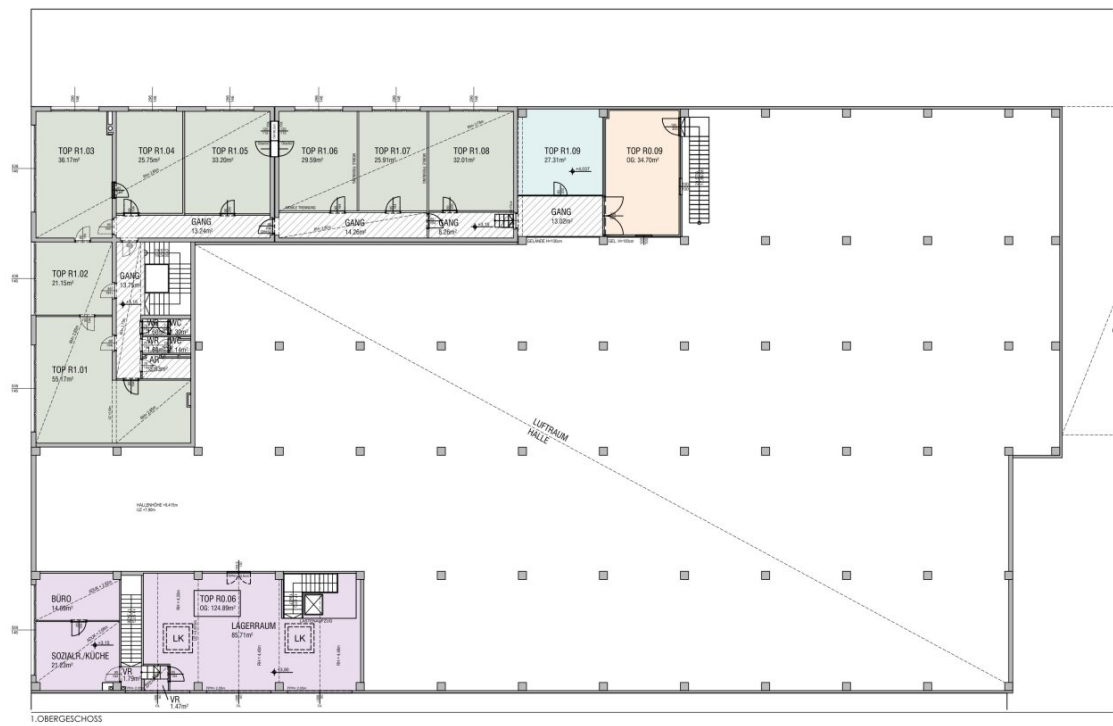
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



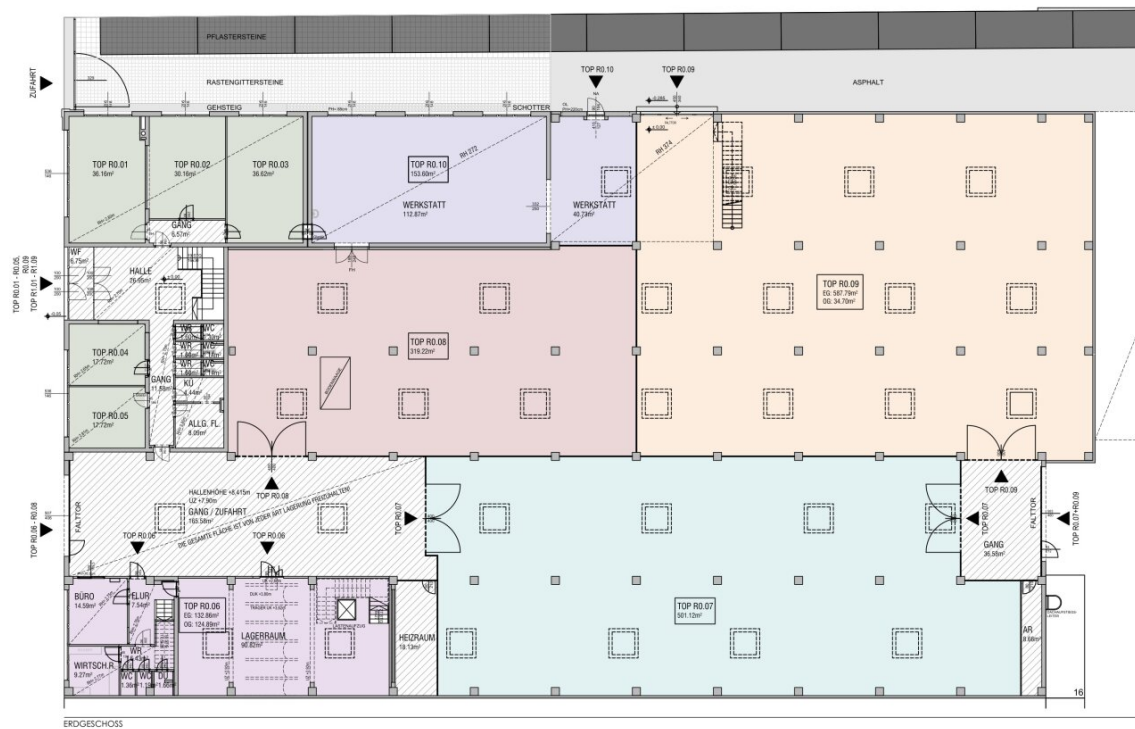




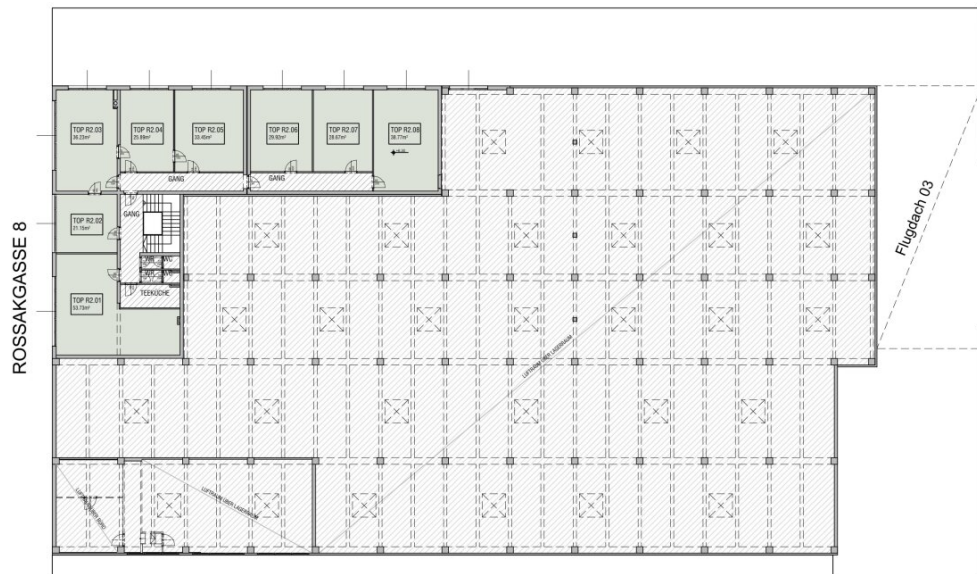




ROSSAKGASSE
ROSSAKGASSE 8 | 1230 WIEN
1. OBERGESCHOSS
VERMARKTUNGSPLAN
ÄNDERUNGEN BEI MAßSTÄBEN UND FLÄCHEN VORBEHALTEN



ROSSAKGASSE
ROSSAKGASSE 8 | 1230 WIEN
ERDGESCHOSS
VERMARKTUNGSPLAN





ROSSAKGASSE
ROSSAKGASSE 8 | 1230WIEN

KELLERGECHOSS

1:250

BESTANDSPLAN

11.02.2026

ÄNDERUNGEN BEI MASSEN UND FLÄCHEN VORBEHALTEN

Objektbeschreibung

Wo Lager, Büro und Werkstatt unter einem Dach zusammenarbeiten

Dieses Büro- und Gewerbeobjekt in Wien-Inzersdorf vereint Lager-, Büro- und Werkstattflächen an einem gut angebundenen Standort.

Die Gesamtfläche des Gebäudes beträgt rund 2.975 m². Davon entfallen etwa 1.665 m² auf die Lagerhalle, rund 750 m² auf Büroflächen, zusätzlich ca. 300 m² auf eine Werkstatt und zirka 170m² Kellerfläche. Die verbleibenden Flächen verteilen sich auf ergänzende Nutz- und Nebenbereiche innerhalb des Gebäudes.

Die Lagerhalle verfügt über eine Höhe von etwa 8 Metern und ist über zwei Zufahrten gut andienbar. Sie ist aus Beton-Fertigteil. Sie verfügt gegenwärtig über keine Heizung, diese ist aber nachrüstbar. Die Werkstatt hat einen eigenen Zugang. Dadurch sind sowohl Anlieferungen als auch interne logistische Abläufe effizient möglich. Wo nötig, stellen Servitute die Zufahrt sicher. Die direkte Nähe zur Triester Straße sorgt für eine sehr gute Verkehrsanbindung, wodurch sowohl innerstädtische als auch überregionale Ziele rasch erreichbar sind.

Die Büroflächen erstrecken sich über das Erdgeschoss, das erste und das zweite Obergeschoss. In jedem Stockwerk befinden sich Sanitärräume sowie eine Teeküche, was eine unabhängige Nutzung der einzelnen Etagen ermöglicht. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und erlaubt unterschiedliche Büro- oder Verwaltungsstrukturen.

Die Werkstatt mit rund 300 m² ist direkt in das Gebäude integriert und eignet sich für technische oder handwerkliche Nutzung.

Ein Teil der Flächen ist derzeit vermietet. Die bestehenden Mietverträge laufen jedoch in etwa eineinhalb Jahren aus - bis auf zwei kleine Ausnahmen, die aber besprechbar sind.

Auf dem Grundstück stehen rund 12 Parkplätze zur Verfügung. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut, da die Station der Badner Bahn in Inzersdorf in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Kontakt:

Für einen Besichtigungstermin oder nähere Informationen steht Ihnen Herr Augenhammer gerne jederzeit unter 0660 4678417 zur Verfügung.

Nebenkosten:

3% Provision zzgl. 20% USt, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren

1,1% Eintragung Grundbuch

3,5% Grunderwerbssteuer

Bis zu 3% für die Kaufvertragsserrichtung

Nebenkosten für die Finanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Vermieter und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap