# Moderne Betriebsliegenschaft nähe U4-Hütteldorf mit top ausgestatteten Lagerflächen von 280 - 950 m2

**Objektnummer: 7347**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion - Lager |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1140 Wien |
| **Nutzfläche:** | 280,97 m² |
| **Lagerfläche:** | 280,97 m² |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.830,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.392,00 € |
| **Miete / m²** | 6,51 € |
| **Betriebskosten:** | 562,00 € |
| **USt.:** | 478,40 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

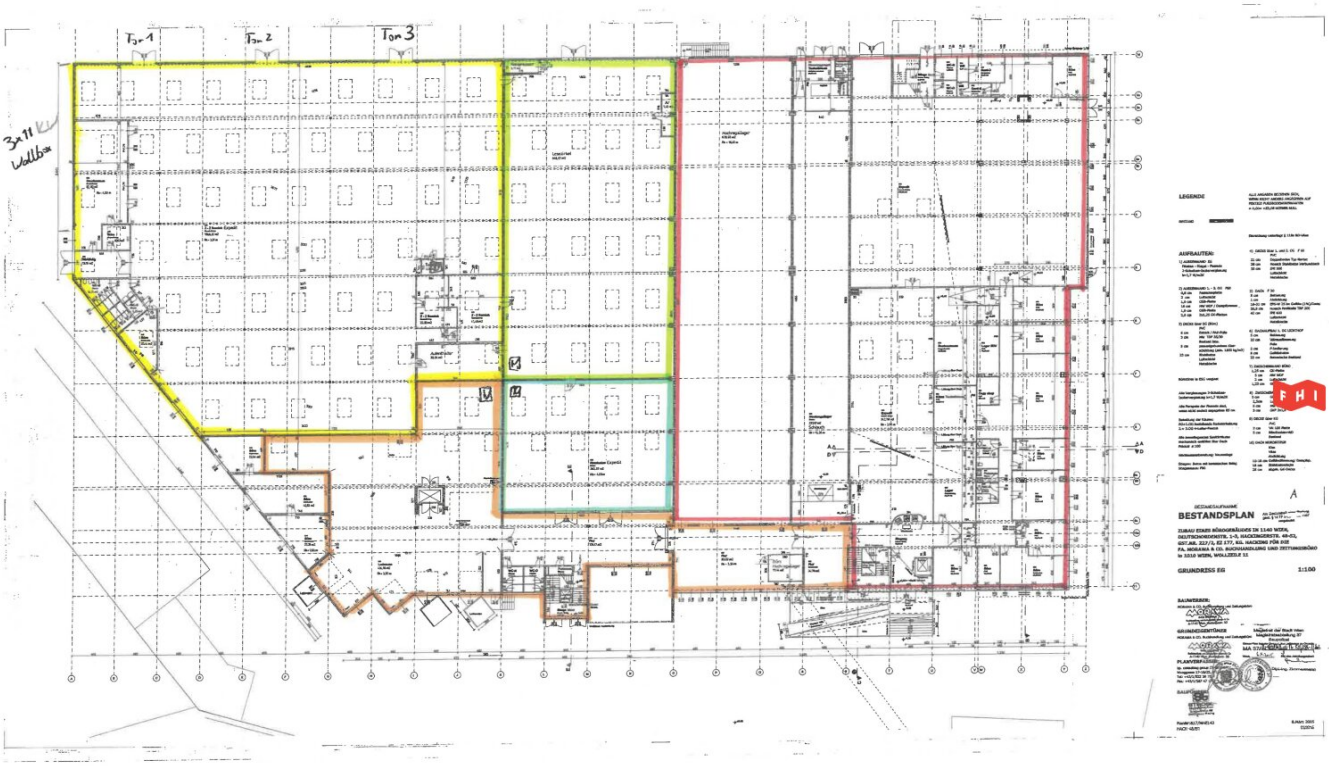
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gregory Zauner**

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 54
H +43 699 171 133 72
F +43 1 342 222 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


Tor 1
Tor 2
Tor 3
3x11 KV
Wallbox
LEGENDE
AUFRAUTEN:
BESTANDSPLAN
GRUNDRISS EG
1:100
BAUMEISTER:
GRUNDEIGENTÜMER
PLANVERFASSER
BAUMEISTER
FHI

# Objektbeschreibung

Bei der Wiener Westausfahrt im 14. werden ab sofort zwei separierte Lagerflächen mit 668,67 m2 / 280,97 m2 also gesamt ca. rd. 950 m² um rd. € 6,5 pro m2 zur Miete angeboten. Ausserdem werden je nach Bedarf auch Büroflächen im selbigen Hauptgebäude je nach Bedarf mit ca. 500 - 970 m2 um € 9,0 pro m2/M. angeboten.

Das Gebäude ist ehem. Hauptsitz der Morawa Gruppe und bietet individuell teilbare, besonders helle Büroräumlichkeiten mit getrennten Küchenzonen, großzügigen Konferenzräumen inklusive Terrassen!ächen sowie eine hauseigene Kantine. Raumklimatisierung und IT-Verkabelung an.

Als absolutes Highlight dient das Nebengebäude der ehemaligen Alten Mühle aus dem 14. Jahrhundert mit zusätzlich ca. 300 m2 für repräsentative Zwecke.

## Aufteilung:

- Ca. 670m2 Halle mit Zugang u. Anlieferung über die Rückseite des Gebäudes / ca. 280m2 Halle mit Anlieferung über die Andockstationen vorne

- Bürof!ächen ca. 970 m² ggfs. teilbar mit jeweils ca. 500 m²

- Das zentrale lichtdurch!utete Stiegenhaus unterteilt die Büro- und Lagerf!ächen.

- Das historische Gebäude daneben bietet zudem moderne Büro!ächen mit insgesamt 300 m² auf zwei Etagen.

## Ausstattung:

- Automatische Toranlage und elektronische Zutrittskontrollen

- Parkmöglichkeit am Gelände (E-Ladestationen vorhanden)

- Lkw Andockstationen auf der Vorderseite und automatisierte Tore auf der Rückseite des Gebäudes

- lt. Plan Lagerflächen in rot markiert Morawa Eigenbedarf und in Gelb ab Oktober 2026 vermietet

- lt. Plan grün markiert ab September 2026 verfügbare Lagerfläche ca. 668,67m² / Lagerfläche

280,97m²

- lt. Plan orange markierte Allgemeinfläche Morawa und Zugang zu Lager - Blau.

- Lager WC und LKW-Andockrampen können anteilig mitbenutzt werden

## Infrastruktur:

Zentrale Lage in der Westausfahrt, sowohl für den öffentlichen als auch für den Individualverkehr. Direkter Anschluss an die Westautobahn A1, unmittelbar neben der Park & Ride Anlage und nur 5 Gehminuten zum Bahnhof Hütteldorf (U4, Westbahn und Schnellbahn). In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein Hofer, Billa Plus sowie Gastronomie wie zB Yume oder Francesco.

Das Rapid-Stadion sowie der Colony Tennisclub sind nur wenige Minuten vom Standort entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap