Attraktive Büro- und Lagerkombination in Wien Inzersdorf | 70 m² Büro- & ca. 50m² Lagerfläche in Top-Lage | inkl. 1 Stellplatz



Objektnummer: 7885/162

Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tenschertstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	173,53 m²
Lagerfläche:	103,29 m²
Bürofläche:	70,24 m²
Zimmer:	4
WC:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 196,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaltmiete (netto)	2.222,25 €
Kaltmiete	2.453,05 €
Miete / m²	12,26 €
Betriebskosten:	230,80 €
USt.:	490,61 €

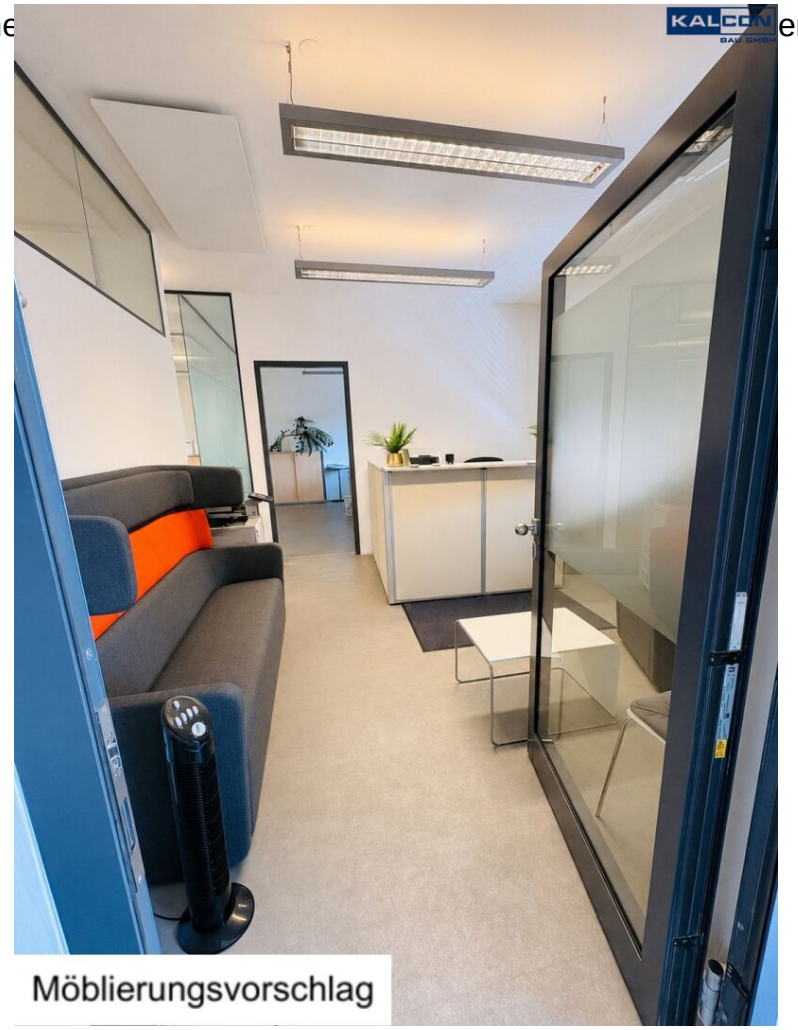
Ihr Ansprechpartner

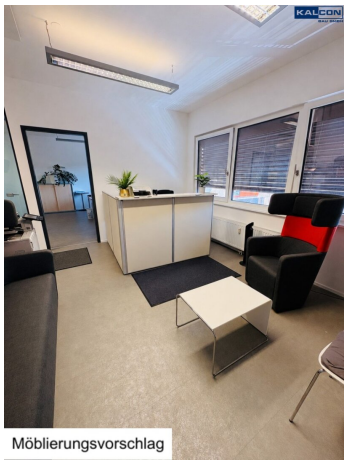
Team KALCON

KALCON BAU GmbH
Tenschertstraße 8
1230 Wien

T +43 1 505 75 26
F +43 1 505 75 26 99

Gerne stehe ich Ihnen ermin zur Verfügung.





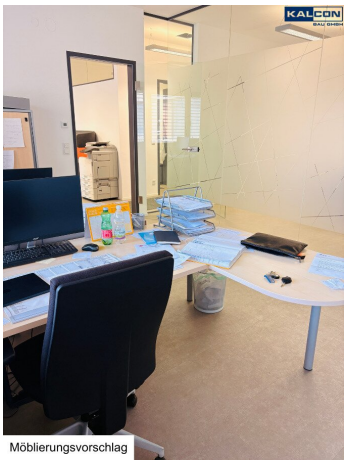




Möblierungsvorschlag



Möblierungsvorschlag



Möblierungsvorschlag

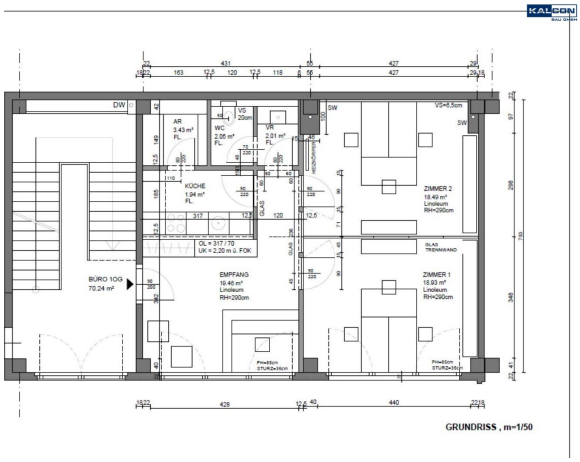


Möblierungsvorschlag

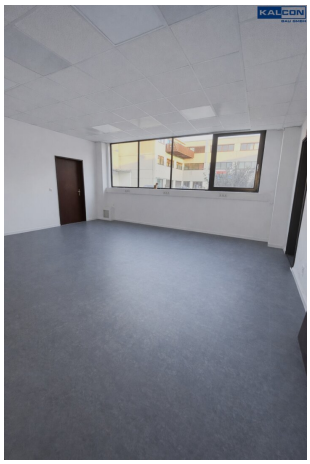






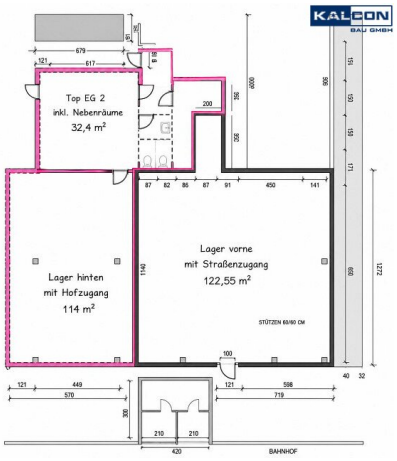


GRUNDRISS , m=1/50








Top EG 2
inkl. Nebenräume
32,4 m²
Lager hinten
mit Hofzugang
114 m²
Lager vorne
mit Straßenzugang
122,55 m²
BAHNHOF

Objektbeschreibung

Modernes Büro mit großzügiger, separater Lagerfläche in ausgezeichneter Lage von Inzersdorf

Zur Vermietung steht eine hochwertige und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit, bestehend aus einer modernen Bürofläche sowie einem separaten, großzügigen Lager, in attraktiver Lage im Wiener Stadtteil Inzersdorf. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine moderne Ausstattung und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sie eignet sich ideal für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

Die **Bürofläche** umfasst rund **70 m²** und bietet drei helle, großzügig geschnittene Büroräume, die optimale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten, Besprechungen sowie den professionellen Empfang von Kunden und Geschäftspartnern schaffen. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung und verleihen den Räumlichkeiten ein repräsentatives und freundliches Ambiente. Ein funktional ausgestatteter Sanitärbereich mit WC und Waschbecken ergänzt die Büroeinheit und gewährleistet zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag. Ein Stellplatz kann bei Bedarf optional angemietet werden.

Die separat gelegene **Lagerfläche** befindet sich auf demselben Betriebsgelände und verfügt über eine Nutzfläche von ca. **50 m²**. Die straßenebene Lage bietet einen direkten Zugangs vom Innenhof. Die großzügige Fläche eignet sich ideal für Lagerung, Logistik, Produktion oder andere gewerbliche Nutzungen und bietet vielseitige Einsatzmöglichkeiten. Auch das Lager ist mit einem eigenen Sanitärbereich ausgestattet. Zwei getrennte WCs sowie ein Waschbecken erhöhen den Komfort und die Flexibilität für Mitarbeiter im täglichen Betrieb.

Für Unternehmen mit erhöhtem Platzbedarf besteht die Möglichkeit, die gesamte Lagerfläche von rund 161 m² anzumieten und so von maximaler Flexibilität zu profitieren.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Lage in einer parkpickerlfreien Zone. Dadurch stehen zahlreiche kostenfreie Parkmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung, was sowohl Mitarbeitern als auch Kunden und Geschäftspartnern eine komfortable Anreise ermöglicht.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 70 m² moderne Bürofläche

- 3 helle und vielseitig nutzbare Büroräume
- Repräsentatives und gepflegtes Arbeitsumfeld
- Moderne und großzügige Teeküche
- WC mit Waschbecken
- 1 Stellplatz inkl.
- Ca. 103 m² Lagerfläche, bei Bedarf erweiterbar auf rund 161 m²
- Parkpickerlfreie Zone
- Hervorragende Lage und Verkehrsanbindung in Inzersdorf

Diese Kombination aus modernen Büroräumlichkeiten, funktionaler Lagerfläche und hervorragender Erreichbarkeit bietet ideale Voraussetzungen für einen effizienten und professionellen Unternehmensstandort.

Lage & Anbindung:

Die **Anbindung an den öffentlichen Verkehr** ist durch nahegelegene Buslinien **optimal gewährleistet**. Zudem ist die **Anschlussstelle Laxenburger Straße** in nur **wenigen Fahrminuten erreichbar** und bietet eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Verkehrsachsen.

Die Lage überzeugt durch gute Erreichbarkeit, kurze Wege zu wichtigen Verkehrsanbindungen sowie eine angenehme Umgebung mit sämtlichen Annehmlichkeiten für den Arbeitsalltag.

Überzeugen Sie sich selbst von der Lage der Liegenschaft und kontaktieren Sie uns gleich für einen Besichtigungstermin!

Für weitere Informationen steht Ihnen das Team der KALCON BAU GmbH gerne unter immo@kalcon.at oder +43 1 505 75 26 zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.750m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap