Exklusive Industrie- und Gewerbehalle in Toplage des 23. Bezirks



Objektnummer: 8230/262

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	487,00 m²
Lagerfläche:	389,59 m²
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaltmiete (netto)	4.000,00 €
Kaltmiete	4.730,50 €
Miete / m²	8,21 €
Betriebskosten:	730,50 €
USt.:	946,10 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

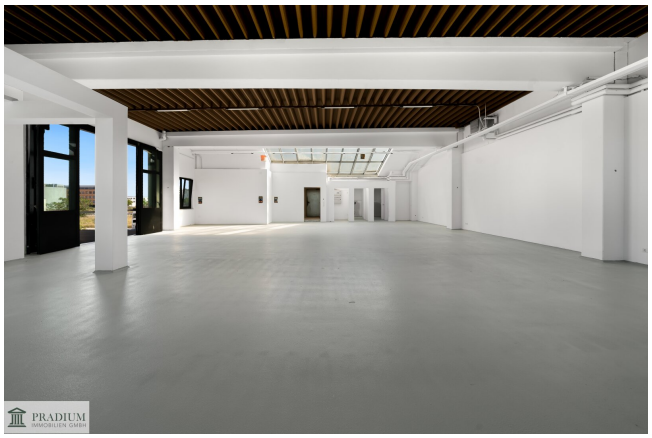
Ihr Ansprechpartner



Liam Lewis-Weber

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM

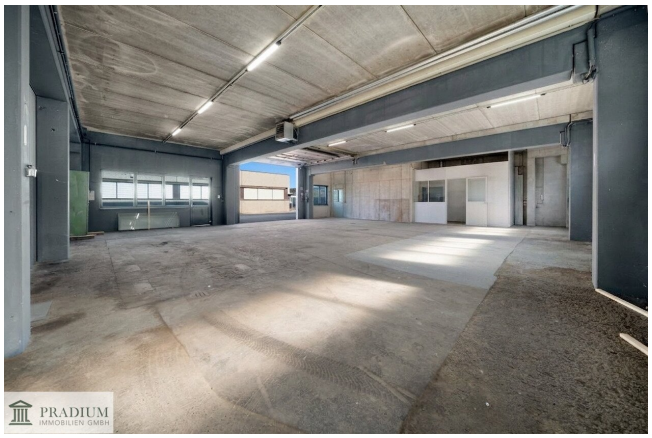

PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM

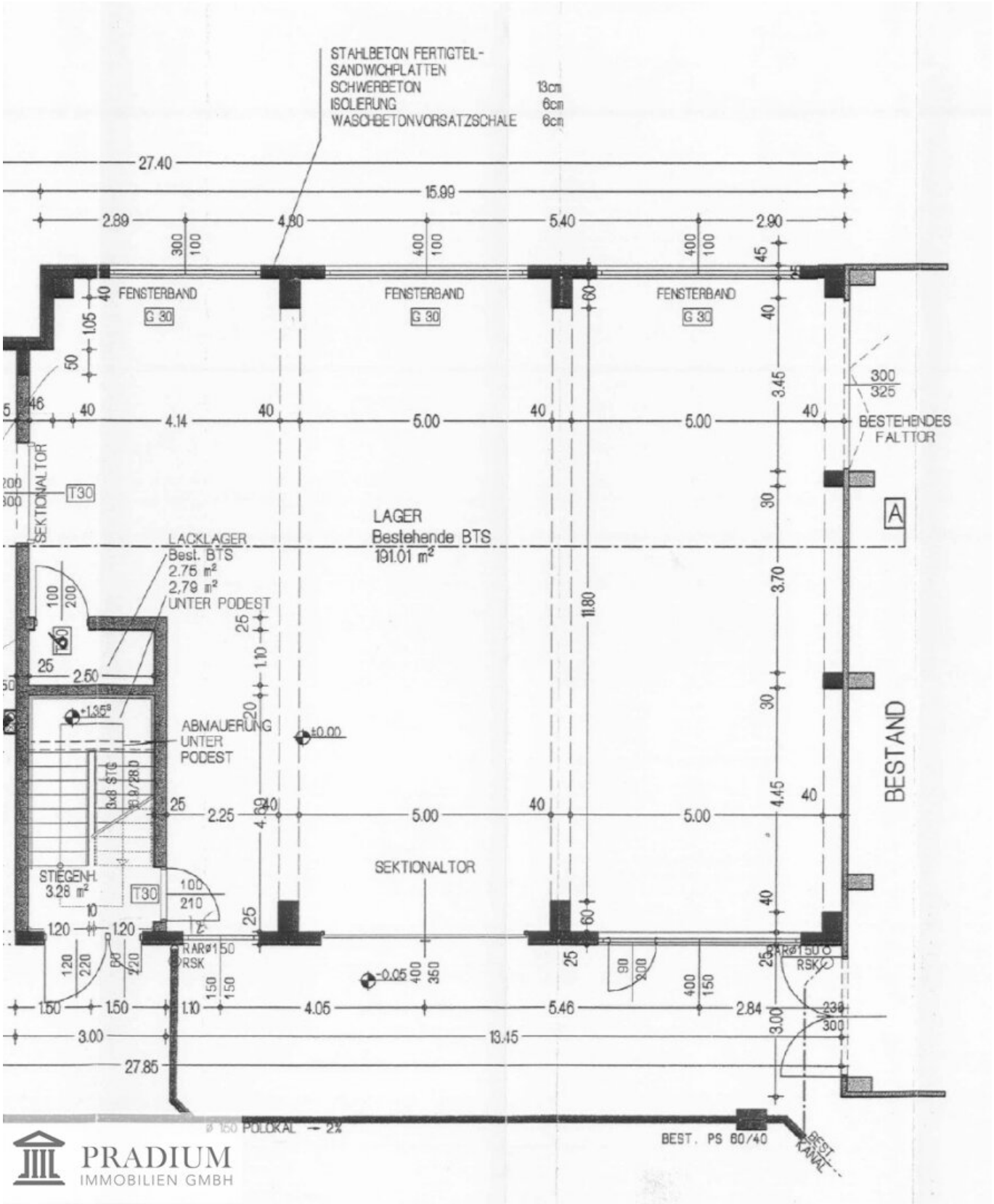

PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

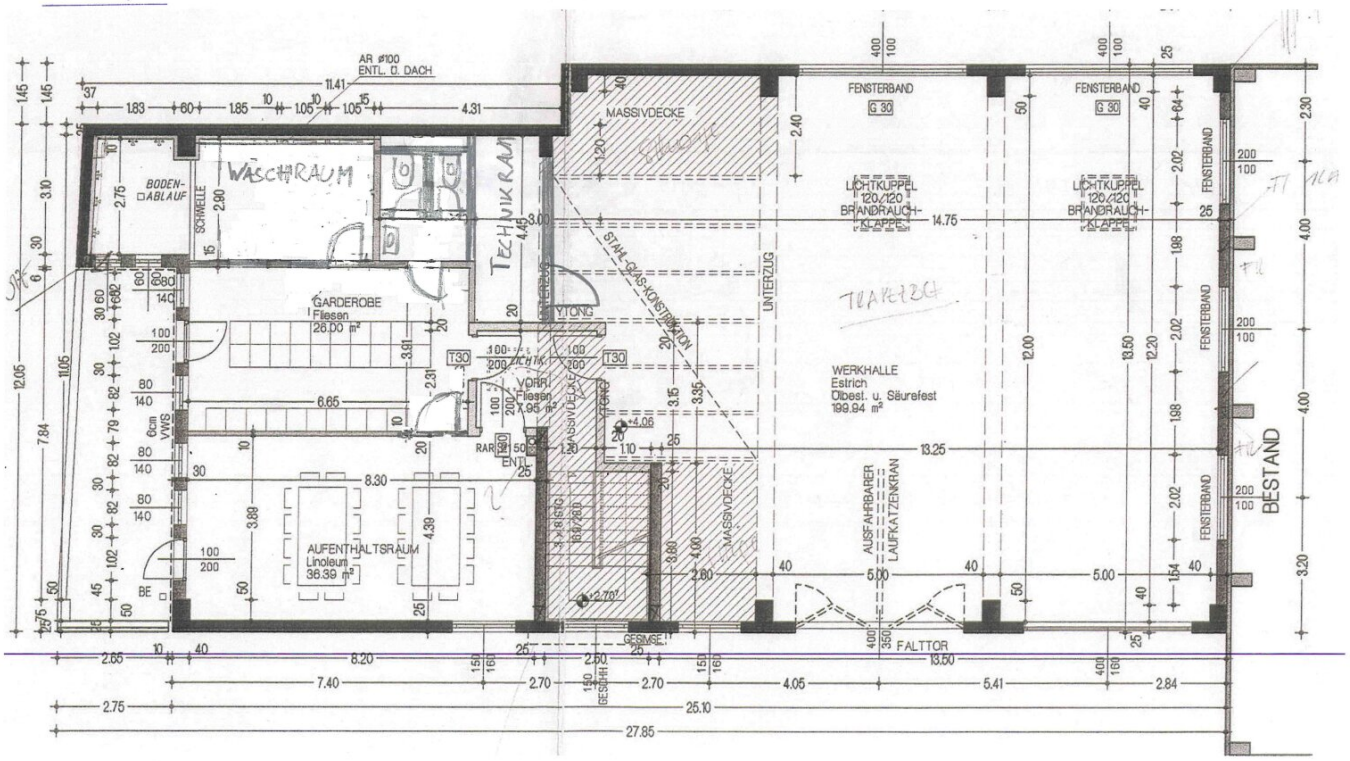

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

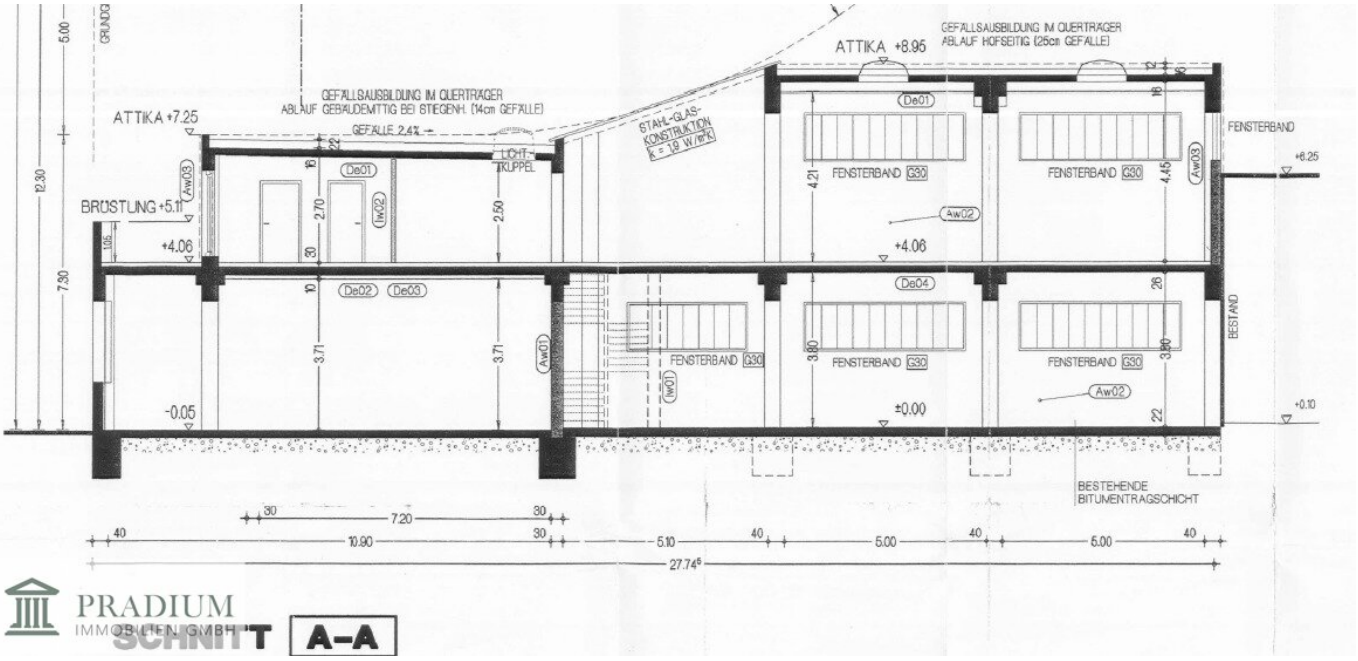

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


STAHLBETON FERTIGTEL-
SANDWICHPLATTEN
SCHWERBETON 13cm
ISOLIERUNG 6cm
WASCHBETONVORSATZSCHALE 6cm
27.40
15.99
2.89
4.80
5.40
2.90
FENSTERBAND
G 30
FENSTERBAND
G 30
FENSTERBAND
G 30
4.14
5.00
5.00
BESTEHENDES
FALTTOR
SEKTIONALTOR
T30
LAGER
Bestehende BTS
191.01 m²
LACKLAGER
Best. BTS
2.75 m²
2,79 m²
UNTER PODEST
ABMAUERUNG
UNTER
PODEST
±0.00
2.50
2.25
5.00
5.00
BESTAND
STIEGENH.
3.28 m²
SEKTIONALTOR
RAR Ø150
RSK
1.20
1.20
1.50
1.50
1.10
4.05
5.46
2.84
3.00
13.15
27.85
Ø 150 PODKAL — 2%
BEST. PS 60/40
BEST. KANAL
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

1.OG

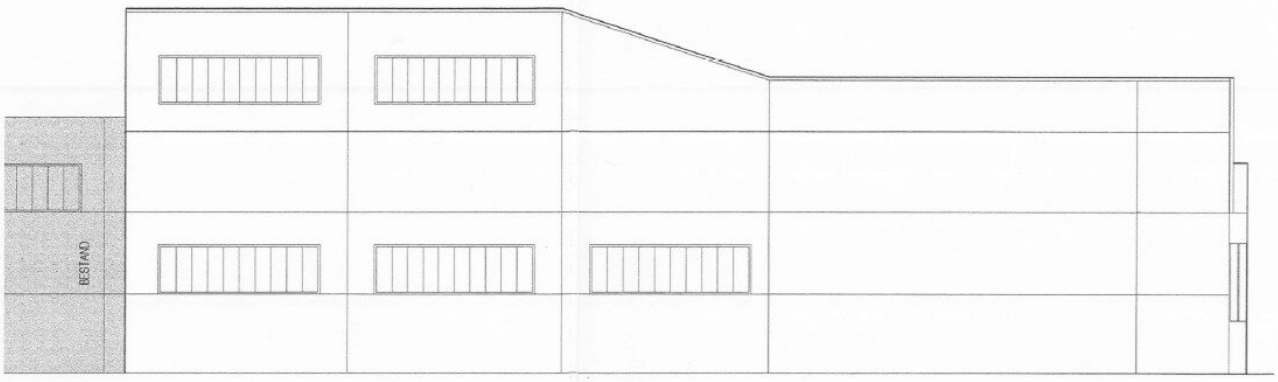


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

SCHNITT A–A



ANSICHT WEST



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

ANSICHT OST

Objektbeschreibung

Mitten im etablierten Industriegebiet Liesing erwartet Sie eine außergewöhnliche Industrie- und Gewerbehalle, die durch ihre strategische Lage und ihre herausragende Ausstattung überzeugt. Umgeben von einer Vielzahl an Unternehmen präsentiert sich dieses zweistöckige Gebäude als optimale Basis für Produktion, Lagerung und Betrieb.

Im Erdgeschoss sorgt ein elektrisches Sektionaltor für ein müheloses Beladen der Halle. Mit einer Nutzfläche von ca. 196 m² und einer großzügigen Raumhöhe von 3,8 Metern bietet diese Ebene ideale Voraussetzungen für Produktions- wie auch Lagerzwecke.

Über einen Treppenaufgang gelangen Sie in das Obergeschoss, das sich in eine großzügige Halle und einen komfortablen Aufenthaltsbereich gliedert. Die Produktions- und Lagerhalle im Obergeschoss besticht mit ca. 193 m² Fläche sowie einer beeindruckenden Hallenhöhe von 4,45 Metern. Ein echtes Highlight ist das große Tor, das die Be- und Entladung mühelos mit einem Gabelstapler ermöglicht. Zudem wurde dieser Bereich im Jahr 2026 umfassend modernisiert und saniert, sodass er sich in einem besonders gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Der ehemals unterteilte Aufenthaltsbereich präsentiert sich mittlerweile als ein großer, offener Raum, der sich hervorragend für die Nutzung als Büroflächen eignet. Die Toiletten wurden dabei neu errichtet, der Bodenbelag ist bereits teilweise verlegt – so haben Sie noch die volle Gestaltungsfreiheit, den Ausbau ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und betrieblichen Anforderungen zu vollenden. Eine Terrasse mit rund 20 m² rundet das Angebot ab und bietet Mitarbeitern einen einladenden Ort zum Durchatmen im Arbeitsalltag.

Diese Halle vereint Funktionalität, Substanz und Komfort auf höchstem Niveau – und ist damit die ideale Wahl für Unternehmen mit Anspruch an eine langfristige, professionelle Betriebsstätte.

Highlights:

- Industriehalle / Gewerbehalle / Lagerhalle / Büro
- Raumhöhe bis zu 4,45 m
- Obergeschoss 2026 modernisiert und saniert

- Elektrisches Sektionaltor
- Offener Büroraum mit neu errichteten Toiletten
- Sehr gute Lage (U6 nähe)
- Langfristige Miete bis zu 10 Jahren
- Heizung in BK inkludiert
- Betriebsanlagengenehmigung

Lage

Die Halle befindet sich in einem der etabliertesten Gewerbe- und Industriegebiete im Süden Wiens – einem Standort, der sich seit Jahren als bevorzugte Adresse für produzierende, lagernde und logistiknahe Unternehmen bewährt hat. Umgeben von zahlreichen namhaften Betrieben profitieren Sie hier von einem dynamischen und gut vernetzten Wirtschaftsumfeld. Verkehrstechnisch könnte die Anbindung kaum besser sein: Die unmittelbare Nähe zu den Knoten Inzersdorf und Vösendorf sowie der direkte Anschluss an die Autobahnen A2, A23, A21 und die Schnellstraße S1 sorgen für eine rasche Erreichbarkeit sowohl innerhalb Wiens als auch in Richtung Niederösterreich und darüber hinaus, ein klarer Vorteil für Anlieferung, Kundenverkehr und Mitarbeitermobilität. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort ausgezeichnet erschlossen: Die U-Bahnlinie U6 sowie mehrere Autobuslinien befinden sich in fußläufiger Nähe und ermöglichen Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine komfortable Anreise ohne eigenes Fahrzeug. Für die tägliche Versorgung sorgen zudem Nahversorger wie Bäckerei, Supermarkt und Drogeriemarkt sowie ausreichend Parkmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung.

Kurzum: Ein Standort, der Funktionalität, Erreichbarkeit und wirtschaftliches Umfeld ideal miteinander verbindet. Die perfekte Basis für Ihr Unternehmen im Süden Wiens.

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos. Der Energieausweis wird gerade erstellt!

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://pradium-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.

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap