

**Großzügiges Lager- und Bürogebäude mit ca. 518 m<sup>2</sup> in  
Innenhoflage – vielseitig nutzbar**



**Objektnummer: 5705**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                          |
|--------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Halle / Lager / Produktion               |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1230 Wien                                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 518,26 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>G</b> 284,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.050,32 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.901,17 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 850,85 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 380,23 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                          |

4.562,81 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 881 866 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



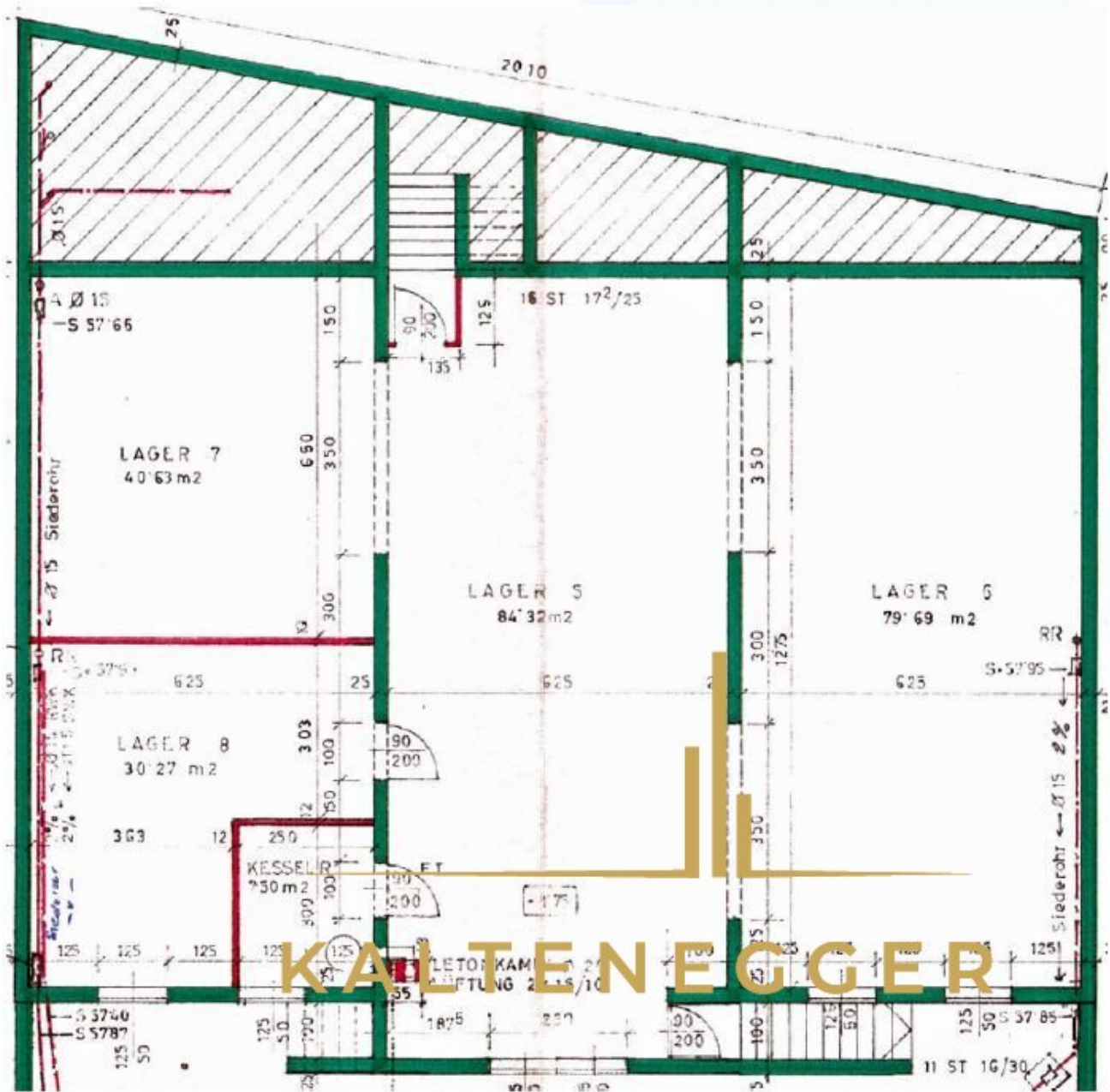












Ausschnitt aus dem Einreichplan – Grundriss Kellergeschoß

# Objektbeschreibung

## Viel Platz für Lager, Büro oder Gewerbe

Zur **befristeten Vermietung auf 3 Jahre** gelangt dieses rund **518 m<sup>2</sup> große Lager- und Bürogebäude** in ruhiger Innenhoflage an der **Breitenfurter Straße**.

Das Gebäude erstreckt sich über **zwei Ebenen** und bietet großzügige Flächen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen. Ob als Lager, Büro, Archiv, Werkstätte (je nach behördlicher Genehmigung) oder in Kombination – hier stehen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die beiden Ebenen sind sowohl **über eine innenliegende Stiege** als auch **über einen separaten Außenzugang** miteinander verbunden und ermöglichen dadurch eine flexible Nutzung.

## Flächenaufteilung

- **Erdgeschoss:** ca. **275,85 m<sup>2</sup>**
- **Kellergeschoss:** ca. **242,41 m<sup>2</sup>**

**Gesamtnutzfläche:** ca. **518 m<sup>2</sup>**

Ein weiterer Vorteil ist die **Parkmöglichkeit im Innenhof**. Die Zufahrt erfolgt durch das Vorderhaus, wobei die **Einfahrtsbreite rund 2 Meter** beträgt.

Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bzw. den täglichen Betrieb stehen **Sanitäranlagen sowie eine Dusche** zur Verfügung.

## Highlights

- ca. 518 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche
- vielseitig als Lager und/oder Büro nutzbar
- zwei Ebenen

- innenliegende Verbindungstreppe
- zusätzlicher Außenzugang
- Sanitäranlagen und Dusche vorhanden
- Parkmöglichkeit im Innenhof
- befristete Vermietung auf 3 Jahre

## Hinweis

Für das Objekt liegt derzeit **kein Elektrobefund** vor. Ebenso ist **keine geprüfte Heizungsanlage** vorhanden. Sämtliche für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Adaptierungs-, Instandsetzungs- oder Bewilligungsmaßnahmen sowie die Einholung eines allfällig erforderlichen Elektrobefundes erfolgen – soweit erforderlich – auf Kosten und Verantwortung der Mieterseite.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

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