2 Monate mietfrei – ca. 1.699 m² temperierte Lagerfläche mit Möglichkeit zur anteiligen Büronutzung – inklusive Laderampe und Lastenaufzug - Stellplätze – im Herzen des 12. Gemeindebezirks



Objektnummer: 5164

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sagedergasse
Art:	Halle / Lager / Produktion - Lager
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	1.699,38 m²
Lagerfläche:	1.699,38 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Kaltmiete (netto)	9.175,00 €
Kaltmiete	9.175,00 €
Miete / m²	5,40 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Schuch

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13/GL
1010 Wien

T +43 1 532 37 30
H +43 664 343 78 45


neutor real


JOKA
neutor real

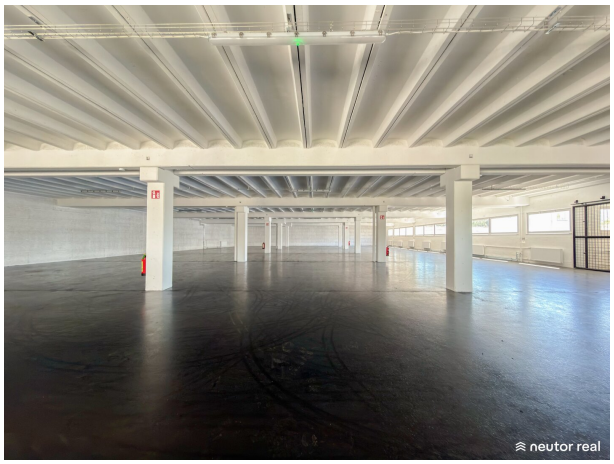

neutor real

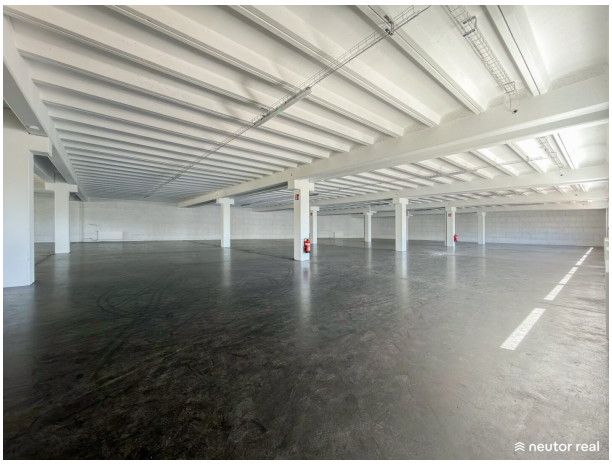

neutor real


neutor real


neutor real


JOKA
Joka
neutor real


neutor real


neutor real


ABC
1120 Wien, Sagedergasse 50
Tel: +43 (0) 1 904 21 29
(0) 1 904 21 28
Fax:
E-Mail: office@perfektatrans.at
Web: www.perfektatrans.at
PERFEKTATRANS
LOGISTIK
HOTLINE +43 (0) 676 90 190 90
neutor real


neutor real

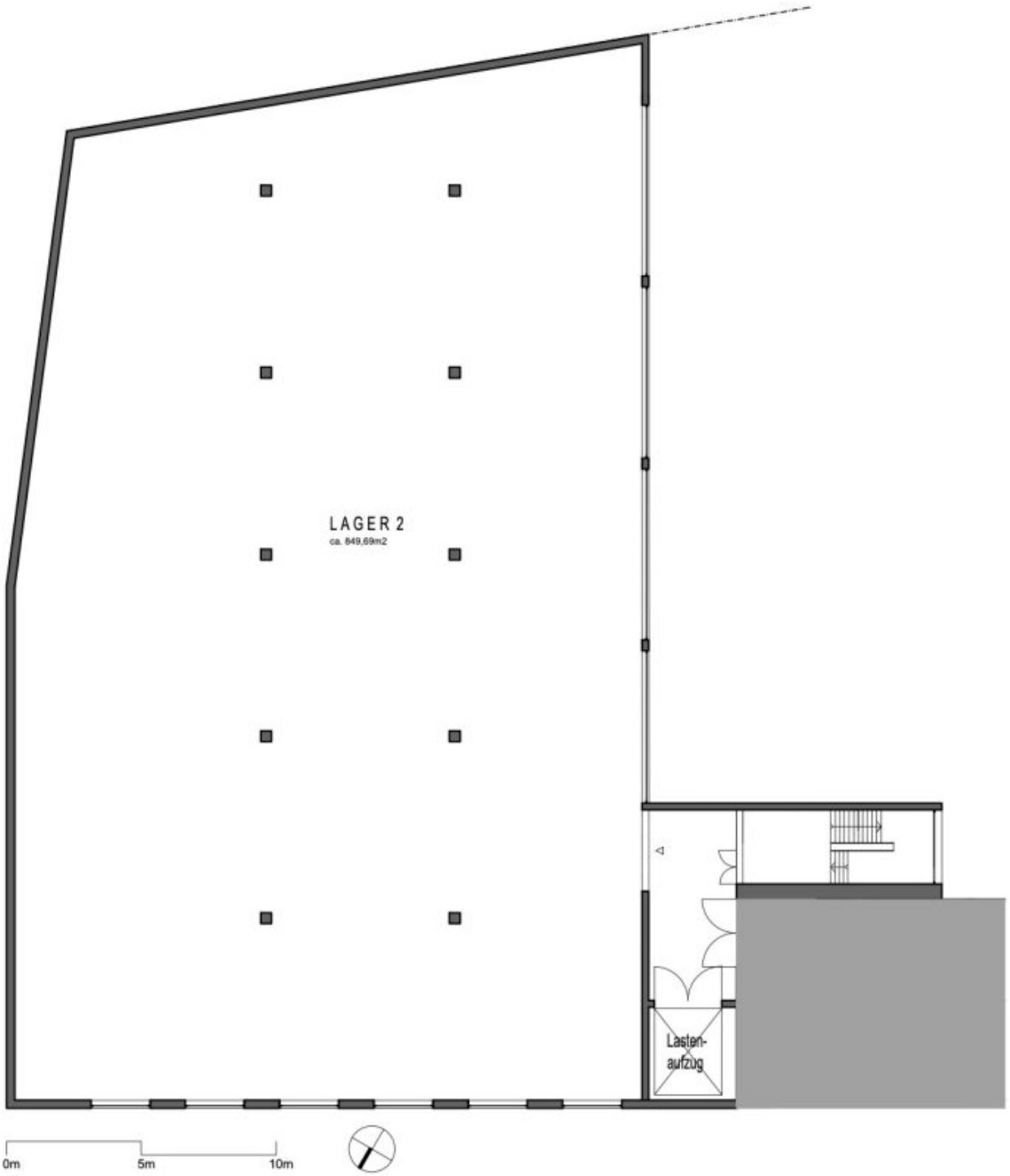

neutor real


neutor real

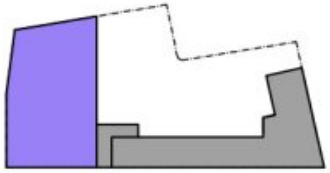

neutor real


neutor real


neutor real
LAGERFLÄCHEN
ZU VERMIETEN
+ 43 1 532 3730
www.neutorreal.at
neutor real

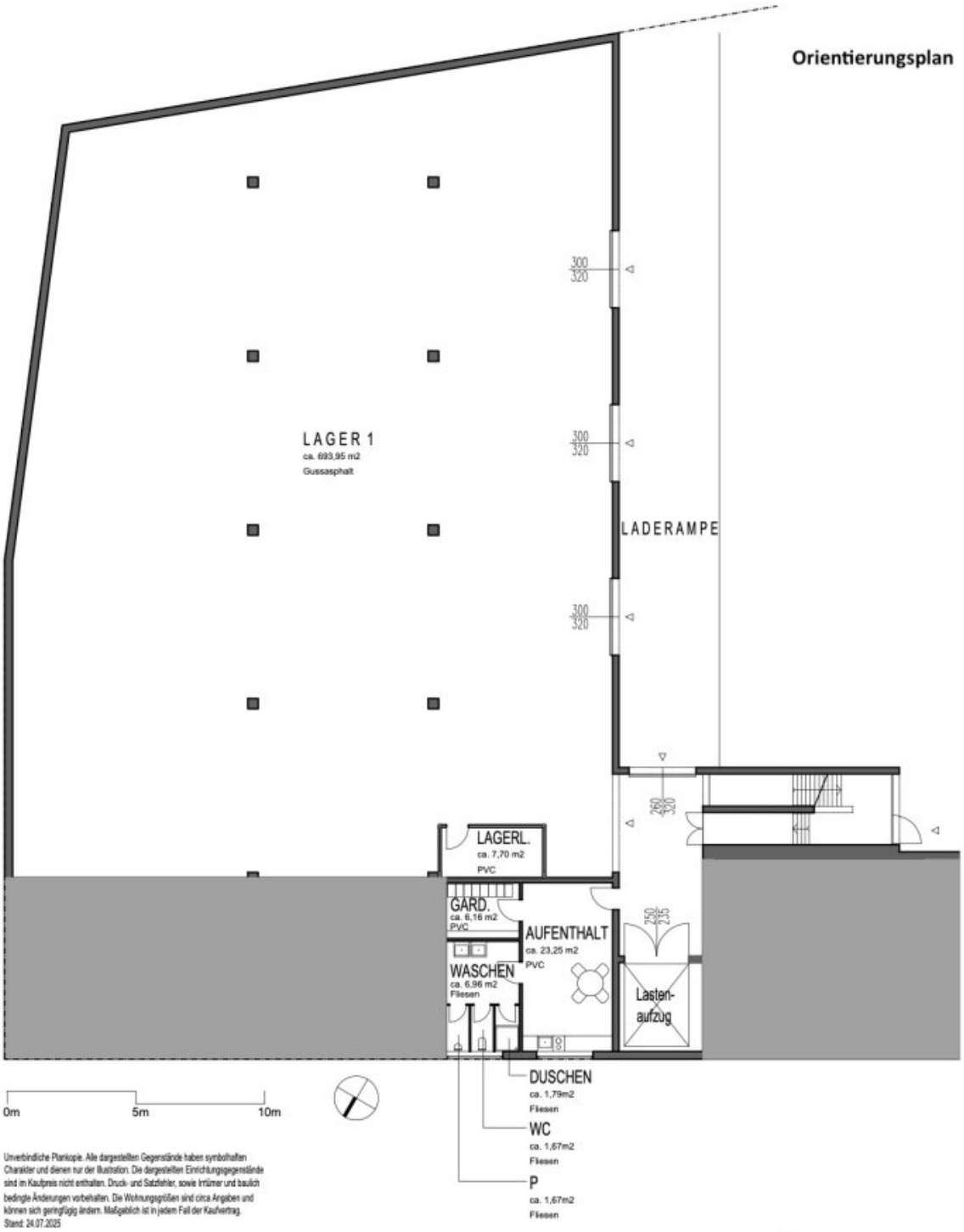


Unverbindliche Planskopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa Angaben und können sich geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.
Stand: 24.07.2025

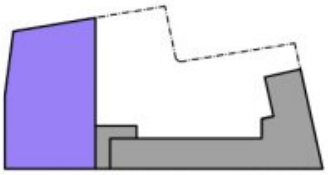


ÜBERSICHTSSCHEMA OG

LAGER 2



Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa Angaben und können sich geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.
Stand: 24.07.2025



ÜBERSICHTSSCHEMA EG

LAGER 1

Objektbeschreibung

"Zur Vermietung steht eine temperierte Lagerfläche mit einer Größe von ca. 1.699,38 m², die sich über zwei Stockwerke erstreckt und auch als Bürofläche genutzt werden kann. Die Fläche erfüllt sämtliche Anforderungen für die Lagerung von Waren und eignet sich ideal für Bürobetriebe.

Eckdaten:

Gesamtfläche: ca. 1.699,38 m²

Stellplätze: 2 (optional)

Mietdauer: 5 Jahre

Bad: ja, inkl. Dusche und WC

Garderobe: ja

Aufenthaltsraum: ja, inkl. Teeküche

Lastenaufzug: ja - führt zu beiden Etagen

Verfügbar ab sofort

Beschreibung:

Im 12. Wiener Gemeindebezirk gelangt eine vielseitig nutzbare, temperierte Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 1.699,38 m² zur Vermietung. Die Immobilie eignet sich hervorragend sowohl als Lagerfläche als auch als Bürofläche und bietet damit eine optimale Lösung für Unternehmen, die eine Kombination aus beidem benötigen. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die funktionale Ausstattung schaffen ideale Voraussetzungen für verschiedenste betriebliche Nutzungen Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Laderampe, die eine komfortable und effiziente Be- und Entladung ermöglicht. Ergänzend dazu steht ein Lastenaufzug zur Verfügung, der beide Etagen verbindet und den Transport von schweren oder sperrigen Gütern innerhalb des Gebäudes erheblich erleichtert. Ein separater Lagerraum bietet zusätzliche Kapazitäten und schafft Übersicht und Ordnung in der

Nutzung. Für das Personal oder Besucher steht zur Allgemeinnutzung ein eigener Aufenthaltsbereich mit Garderobe, Teeküche und einem voll ausgestatteten Badezimmer mit WC und Dusche zur Verfügung – ein klarer Pluspunkt in puncto Komfort und Alltagstauglichkeit. Abgerundet wird das Angebot durch die Möglichkeit, ein bis zwei Stellplätze direkt vor Ort separat anzumieten, was eine bequeme Anreise mit dem PKW ermöglicht. Diese Immobilie überzeugt durch ihre flexible Nutzbarkeit, moderne Ausstattung und die verkehrsgünstige Lage im 12. Bezirk. Sie ist somit die ideale Lösung für Unternehmen mit Lager- oder Bürobedarf, die auf eine funktionale und zugleich komfortable Arbeitsumgebung Wert legen.

Für weitere Informationen, individuelle Mietkonditionen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihren Betrieb mit einer optimal ausgestatteten und zertifizierten Lagerfläche auszustatten.

Die ersten zwei Monate sind **mietfrei** für Sie, in dieser Zeit bezahlen Sie lediglich die Betriebskosten.

Kosten:

HMZ: € 9.175,00 € zzgl. gesetzlicher USt

Betriebskosten: ca. € 1,20/m² als Lagerfläche / € 2,00.-/m² als Bürofläche

Provision: 3 BMM zzgl. USt.

Kaution: 3 BMM

Vergebührung: ca. € 6.605,71

Lage + Infrastruktur:

Dank der günstigen Lage nahe der Südosttangente (A23) sowie dem Autobahnknoten Inzersdorf verfügt die Liegenschaft über eine ausgezeichnete verkehrstechnische Anbindung. Über die Altmannsdorfer Straße (B224) besteht zudem eine direkte Verbindung zur Westautobahn (A1) sowie zur Südautobahn (A2) – ein klarer Standortvorteil für Unternehmen mit regionalem oder überregionalem Warenverkehr. Auch der Matzleinsdorfer Platz sowie der Bahnhof Wien Meidling sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten Anschluss an das nationale und internationale Bahnnetz – insbesondere für Betriebe mit

logistischen Anforderungen ein echter Mehrwert. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahnlinie U6 (Stationen Tscherttegasse oder Bahnhof Meidling) gewährleistet. Dadurch ist der Standort sowohl für Lieferanten als auch für Mitarbeiter und Kunden rasch und unkompliziert erreichbar. Die unmittelbare Umgebung bietet darüber hinaus eine hervorragende Nahversorgung mit Supermärkten, Tankstellen, Gastronomiebetrieben und diversen Dienstleistern – ein weiterer Pluspunkt für den täglichen Betriebsablauf und die Attraktivität des Standortes.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap