

## **Moderne Gewerbebehalle bei U6-Perfektastraße - Top 2**



**Objektnummer: 199397121**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Halle / Lager / Produktion - Halle |
| <b>Land:</b>             | Österreich                         |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1230 Wien                          |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                           |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                             |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 105,05 m <sup>2</sup>              |
| <b>WC:</b>               | 1                                  |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.482,98 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.682,98 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 200,00 €                           |
| <b>USt.:</b>             | 296,60 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                    |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge

T +43 1 9977290  
H +43 660 37 99 66 1

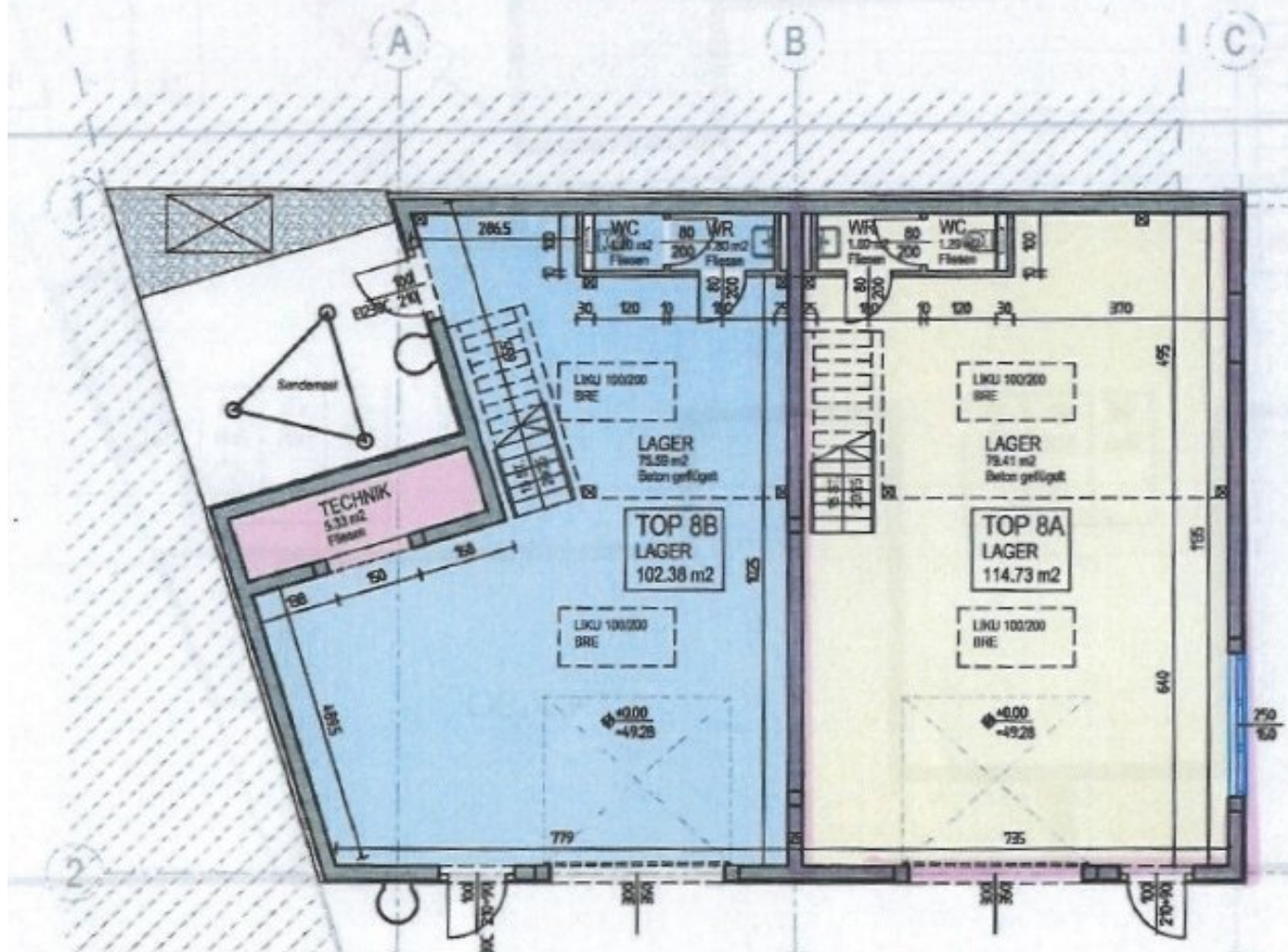
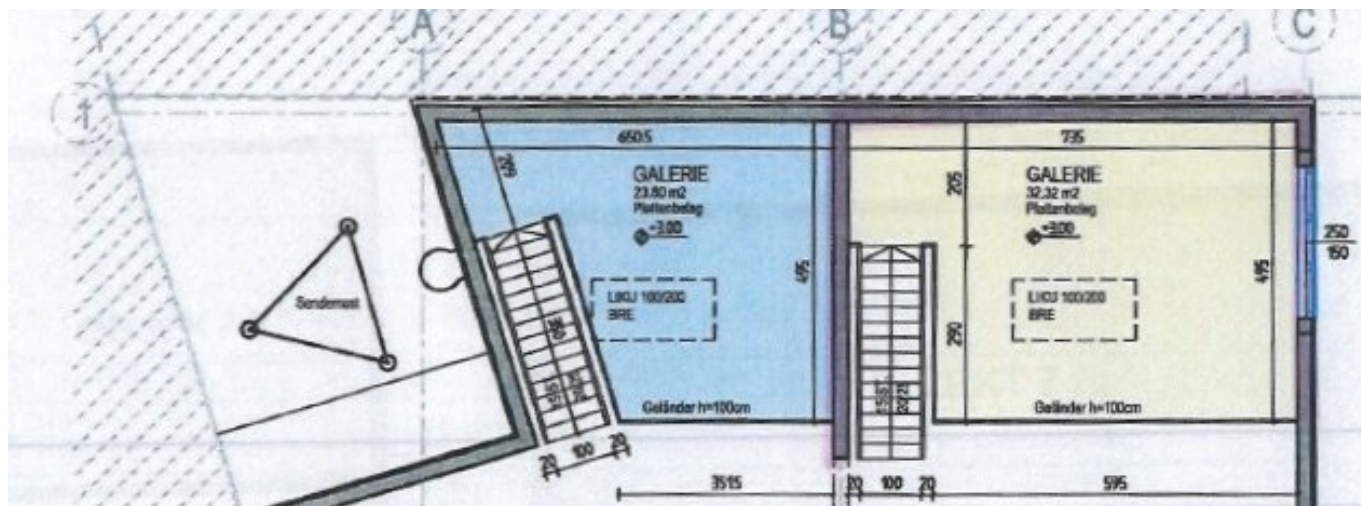
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Industrie- und Gewerbegebiet rund um die Perfektastraße im 23. Wiener Gemeindebezirk.

Die Einheit ist derzeit als **Verkaufsraum mit Teppichbodenbelag** ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen Bürobereich auf der Galerie sowie eine Teeküche. Der vorhandene Teppichboden kann übernommen oder bei Bedarf entfernt werden.

Ein besonderer Vorteil: **Die direkt angrenzende Nachbareinheit ist aktuell ebenfalls verfügbar.** Bei entsprechendem Flächenbedarf können beide Einheiten gemeinsam angemietet und durch einen Durchbruch innerhalb der Halle miteinander verbunden werden.

### Flächenaufteilung Top 2:

Top 2 verfügt über insgesamt ca. **114,73 m<sup>2</sup>**, bestehend aus: (siehe gelbe Fläche auf beiliegendem Plan)

- Halle: ca. 79,41 m<sup>2</sup>
- Galerie mit Teeküche: ca. 32,32 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 3,00 m<sup>2</sup>

### Monatliche Kosten Top 2:

- Miete netto: € 1.422,98 p.m.
- 1 PKW-Stellplatz: € 60,00 netto p.m.
- Betriebskosten- und Heizkostenkonto: € 200,00 netto p.m.
- **Gesamt: € 1.682,98 netto zzgl. 20 % USt. p.m. (€ 2.019,58 brutto p.m.)**

Die Halle wird mittels **Fernwärme beheizt**, wobei die Heizkosten nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet werden.

Ein PKW-Stellplatz ist der Einheit zugeordnet. **Weitere Stellplätze können auf Anfrage angemietet werden.**

**Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung

## **Erweiterungsmöglichkeit – Top 1 zusätzlich anmietbar**

Die unmittelbar angrenzende Einheit Top 1 ist ebenfalls verfügbar und kann gemeinsam mit Top 2 angemietet werden. Bei Bedarf kann ein **Durchbruch zwischen den Hallen** hergestellt werden.

Die Einheit verfügt über eine **Gesamtnutzfläche von ca. 105,05 m<sup>2</sup>** und gliedert sich wie folgt: (siehe blaue Fläche auf beiliegendem Plan)

- Halle: ca. 78,58 m<sup>2</sup>
- Galerie: ca. 23,80 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 3,00 m<sup>2</sup>

### **Monatliche Kosten Top 1**

- Nettomiete: € 1.204,80
- 1 PKW-Stellplatz: € 60,00 netto

- Betriebskosten- und Heizkostenkonto: € 200,00 netto

**Gesamt: € 1.464,80 netto pro Monat zzgl. 20 % USt. (€ 1.757,76 brutto pro Monat)**

Die Heizkosten werden entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet.

## **Beide Einheiten gemeinsam - Top 1 + 2**

Bei gemeinsamer Anmietung stehen insgesamt ca. **219,78 m² Nutzfläche** zur Verfügung:

- Hallenflächen gesamt: ca. 157,99 m²
- Galerien gesamt: ca. 56,12 m²
- WC-Flächen gesamt: ca. 6,00 m²
- 2 PKW-Stellplätze inklusive, weitere Stellplätze auf Anfrage

### **Gesamtkosten Top 1 + Top 2:**

- Miete netto: € 2.627,78 p.m.
- 2 PKW-Stellplätze: € 120,00 netto p.m.
- Betriebskosten- und Heizkostenkonto: € 400,00 netto p.m.
- **Gesamt: € 3.147,78 netto pro Monat zzgl. 20 % USt. (€ 3.777,34 brutto p.m.)**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap