

**Gewerbefläche mit Hallen, Galerien und Bürobereich – ca.
220m2 - nahe U6 Perfektastraße**



Objektnummer: 199397122

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	105,05 m ²
WC:	1
Kaltmiete (netto)	2.747,78 €
Kaltmiete	3.147,78 €
Betriebskosten:	400,00 €
USt.:	549,56 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



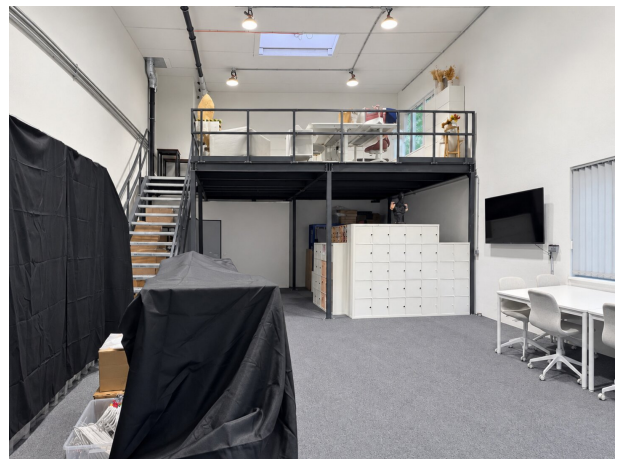
Ing. Dominic Lorenz

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



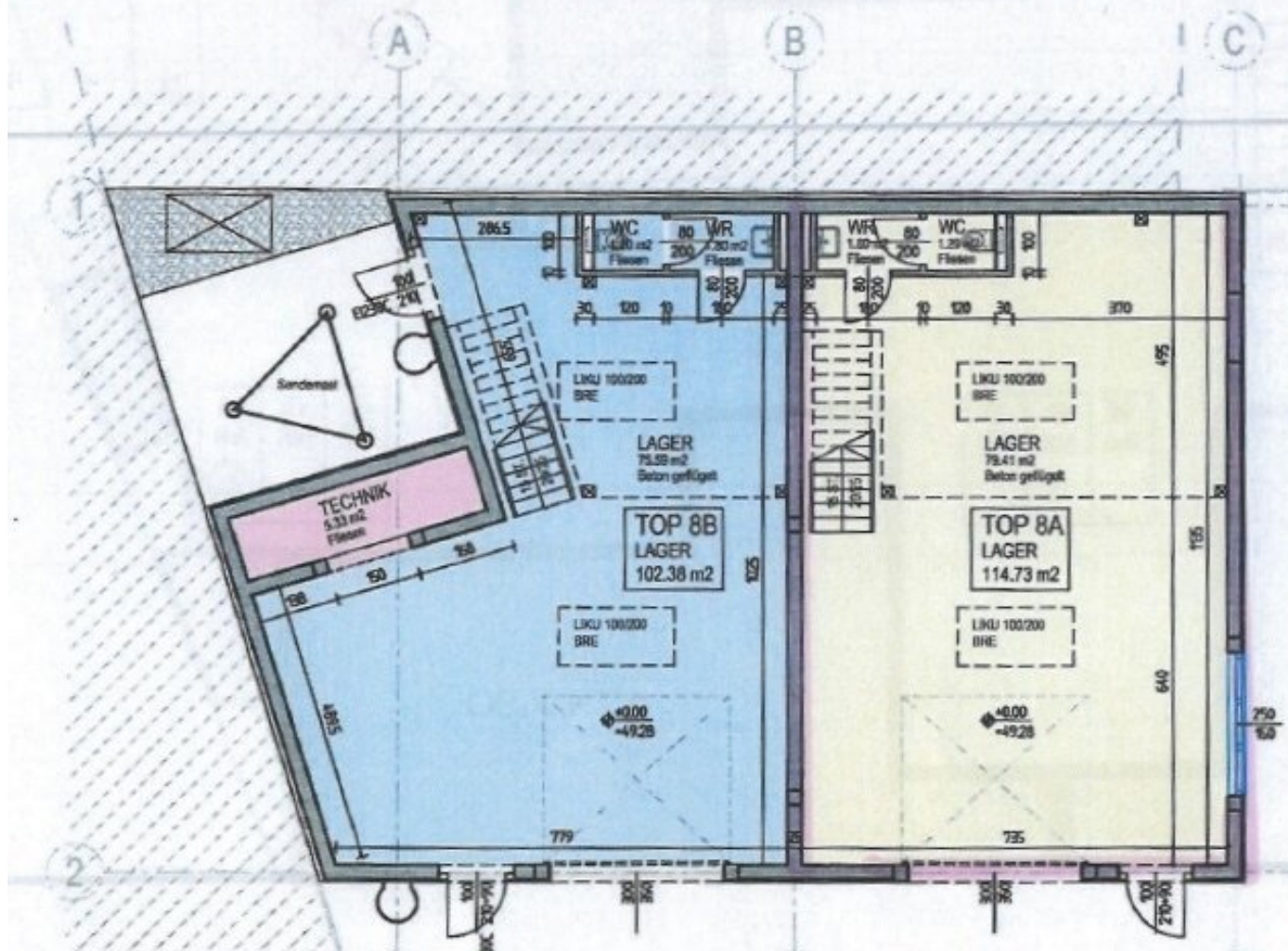
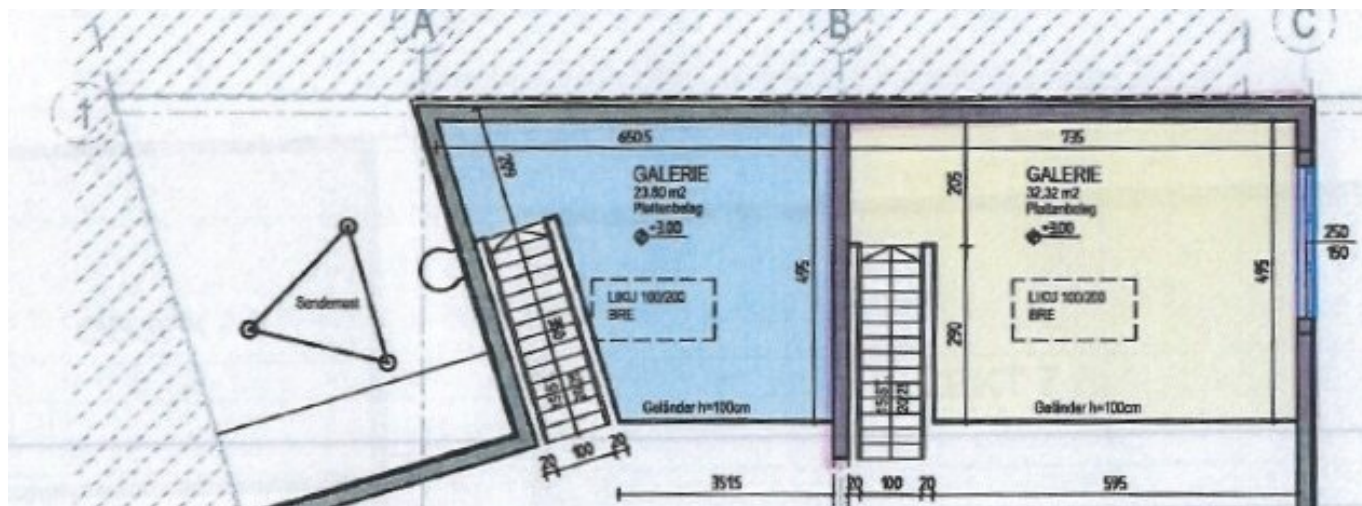












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen **zwei unmittelbar aneinandergrenzende Gewerbeeinheiten** im etablierten Industrie- und Gewerbegebiet rund um die Perfektastraße im 23. Wiener Gemeindebezirk.

Gemeinsam bieten die beiden Einheiten eine **Gesamtnutzfläche von ca. 219,78 m²**. Bei gemeinsamer Anmietung kann ein **Durchbruch zwischen den Hallen** hergestellt werden, sodass eine großzügige zusammenhängende Gewerbefläche entsteht.

Alternativ können **Top 1 und Top 2 auch jeweils separat angemietet werden**, wodurch sich der Standort für unterschiedlichste Flächenanforderungen eignet.

Flächenaufteilung gesamt

Gesamtnutzfläche Top 1 + Top 2: ca. 219,78 m²

Davon entfallen auf:

- Hallenflächen: ca. 157,99 m²
- Galerien: ca. 56,12 m²
- WC-Flächen: ca. 6,00 m²

Top 1 – ca. 105,05 m² (blaue Fläche am Plan)

- Halle: ca. 78,58 m²
- Galerie: ca. 23,80 m²
- WC: ca. 3,00 m²

Top 2 – ca. 114,73 m² (gelbe Fläche am Plan)

- Halle / derzeitiger Verkaufsraum: ca. 79,41 m²
- Galerie mit Teeküche und Bürobereich: ca. 32,32 m²
- WC: ca. 3,00 m²

Top 2 ist derzeit als **Verkaufsraum mit Teppichbodenbelag** ausgestattet. Auf der Galerie befindet sich ein Bürobereich mit Teeküche. Der Teppichboden kann übernommen oder bei Bedarf entfernt werden.

Die Einheiten werden mittels **Fernwärme beheizt**. Die Heizkosten werden nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet.

Bei gemeinsamer Anmietung sind zwei PKW-Stellplätze vorgesehen. **Weitere Stellplätze sind auf Anfrage verfügbar.**

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Monatliche Kosten bei gemeinsamer Anmietung

- Nettomiete Top 1: € 1.204,80 p.m.
- Nettomiete Top 2: € 1.422,98 p.m.
- Nettomieten gesamt: € 2.627,78 p.m.
- 2 PKW-Stellplätze: € 120,00 netto p.m.
- Betriebskosten- und Heizkostenkonto gesamt: € 400,00 netto p.m.

Gesamt: € 3.147,78 netto pro Monat zzgl. 20 % USt. (€ 3.777,34 brutto p.m.)

Die Heizkosten werden entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet.

Einzelanmietung ebenfalls möglich

Die beiden Einheiten müssen nicht zwingend gemeinsam angemietet werden.

Top 1 – ca. 105,05 m²

- Nettomiete: € 1.204,80 p.m.
- 1 PKW-Stellplatz: € 60,00 netto p.m.
- BK- und Heizkostenkonto: € 200,00 netto p.m.
- **Gesamt: € 1.464,80 netto zzgl. 20 % USt. (€ 1.757,76 brutto p.m.)**

Top 2 – ca. 114,73 m²

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

Damit können je nach betrieblichem Flächenbedarf ca. **105 m², ca. 115 m² oder zusammen ca. 220 m²** angemietet werden.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Gewerbelage im **Industrie- und Gewerbegebiet rund um die Perfektastraße in Wien-Liesing**. Das unmittelbare Umfeld ist von zahlreichen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die **unmittelbare Nähe zur U6-Station Perfektastraße**.

Dadurch ist das Objekt auch für Mitarbeiter und Kunden sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, flexiblen Flächengrößen, Hallen- und Galerieflächen sowie der Möglichkeit zur Zusammenlegung macht den Standort für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungskonzepte interessant.

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