Attraktive Büro- und Lagerflächen direkt an der B1 in Gablitz – ideal für Handwerks- und Gewerbebetriebe



Liegenschaft

Objektnummer: 95570

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	263,00 m²
Lagerfläche:	165,00 m²
Bürofläche:	98,00 m²
Heizwärmebedarf:	58,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Kaltmiete (netto)	2.420,00 €
Kaltmiete	2.905,00 €
Betriebskosten:	485,00 €

Infos zu Preis:

inkl.Heizungsakonto

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

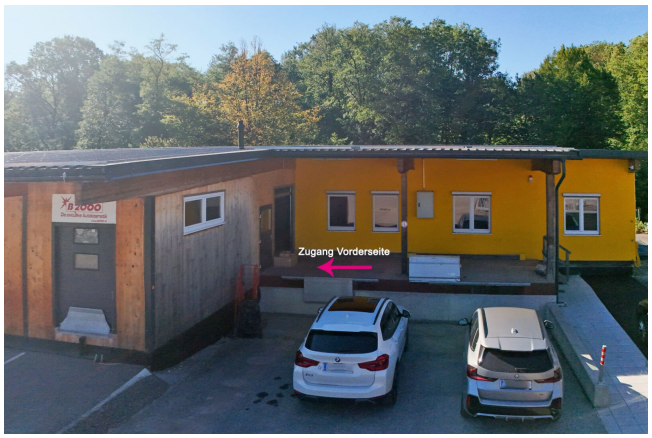
Ihr Ansprechpartner



Daniel Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH




Zugang Vorderseite


Bürozugang Rückseite





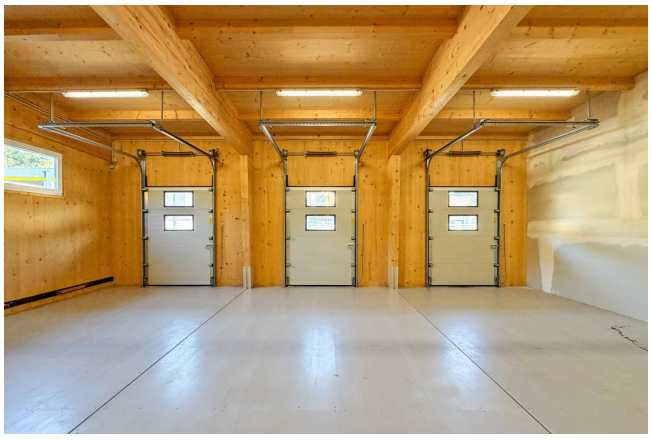








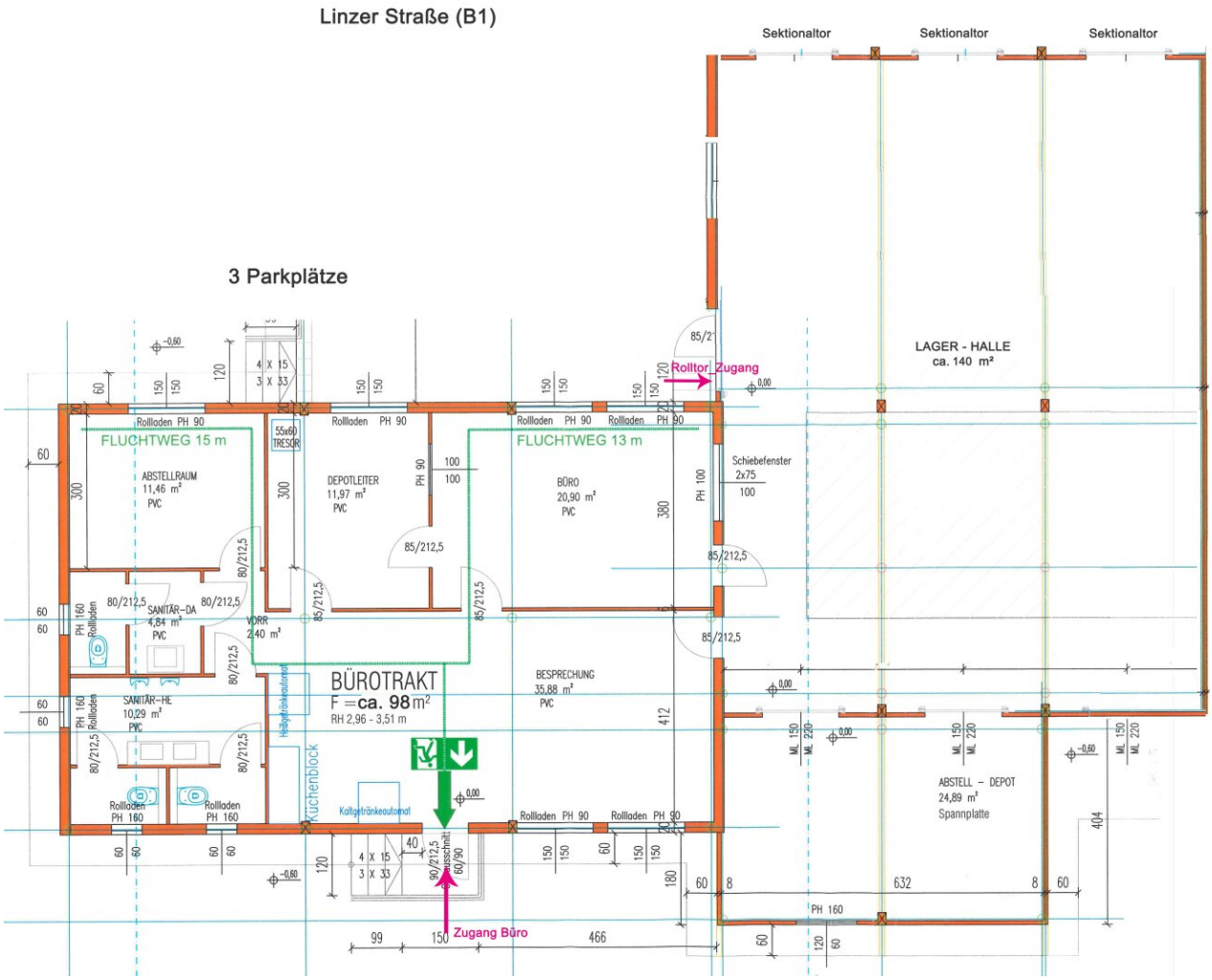





Zugang Büro






Linzer Straße (B1)
3 Parkplätze
Sektionaltor
Sektionaltor
Sektionaltor
LAGER - HALLE
ca. 140 m²
Rolltor
Zugang
FLUCHTWEG 15 m
FLUCHTWEG 13 m
ABSTELLRAUM
11,46 m²
PVC
DEPOTLEITER
11,97 m²
PVC
BÜRO
20,90 m²
PVC
Schiebefenster
2x75
SANITÄR-DA
4,84 m²
PVC
VORR
2,40 m²
SANITÄR-HE
10,29 m²
PVC
BÜROTRAKT
F = ca. 98 m²
RH 2,96 - 3,51 m
BESPRECHUNG
35,88 m²
PVC
Kaltgetränkeautomat
Küchenblock
ABSTELL - DEPOT
24,89 m²
Spannplatte
Zugang Büro
Rollladen PH 90
Rollladen PH 160
55x60
TRESOR
632
466
99
150

Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit Büro, Lagerhalle, überdachter Laderampe und optionalen Erweiterungsflächen

In verkehrsgünstiger Lage im Betriebsgebiet von Gablitz, direkt an der B1 auf Höhe der Abzweigung Richtung Mauerbach und am Fuße des Riederberges, befindet sich diese attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie. Die Nähe zur Wiener Stadtgrenze bei Auhof – nur rund 10 km entfernt – sowie die gute Erreichbarkeit machen den Standort besonders interessant für Handwerksbetriebe, Gewerbetreibende und Unternehmen mit zusätzlichem Lager- und Büroflächenbedarf.

Trotz der verkehrsgünstigen Lage bietet die Liegenschaft ein angenehm ruhiges Arbeitsumfeld. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Objekt.

Der Bürotrakt mit ca. 98 m² ist teilweise möbliert und umfasst vier separate Räume, eine Teeküche sowie getrennte Damen- und Herren-WCs. Ein zusätzlicher rückwärtiger Eingang ermöglicht einen unabhängigen Zugang zu den Büroräumlichkeiten.

Die zugehörige Lagerfläche mit insgesamt ca. 165 m² gliedert sich in eine Hauptfläche von rund 140 m² und einen zusätzlich abgetrennten Raum mit ca. 25 m², der auch als Bürofläche genützt werden kann. Die Fläche eignet sich insbesondere für Handwerks- und Montagebetriebe, Installationsunternehmen, Bau- und Baunebengewerbe sowie weitere Gewerbebetriebe mit Platzbedarf.

Für eine reibungslose Anlieferung und den täglichen Betriebsablauf stehen zahlreiche praktische Einrichtungen zur Verfügung:

- Überdachte LKW-Laderampe mit ca. 28 m² direkt vor dem Hallentrakt
- Drei PKW-Abstellplätze
- Umlaufend eingezäuntes und videoüberwachtes Gelände
- Elektrisch angetriebenes Zufahrtstor mit ca. 8 m Breite und elektronischem Codeschloss
- Mechanische Schiebetore an den Längsseiten der Hallenabteile

- Beleuchtung und Schuko-Steckdosen in der Halle
- Gas-Luftheizung zum Frostschutz
- Hallenboden aus beschichteten Mehrschicht-Holzplatten mit einer Tragkraft von ca. 350 kg/m²

Je nach betrieblichem Bedarf besteht nach Vereinbarung die Möglichkeit, weitere Lagerflächen in Hallen, Containerflächen im Außenbereich sowie zusätzliche Freiflächen anzumieten.

Darüber hinaus können repräsentative Werbeflächen an der B1-Westeinfahrt genutzt werden. Damit bietet der Standort nicht nur praktische Vorteile für die tägliche Arbeit, sondern auch interessante Möglichkeiten für die betriebliche Außenwirkung.

Die Gesamtmiete beträgt € 2.420,– monatlich, inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer. Eine Kaution in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten ist bei Mietabschuss fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m

Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <5.000m
Straßenbahn <10.000m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap