

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



Liegenschaft

Objektnummer: 95570

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	263,00 m ²
Lagerfläche:	165,00 m ²
Bürofläche:	98,00 m ²
Heizwärmebedarf:	58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Kaltmiete (netto)	2.420,00 €
Kaltmiete	2.905,00 €
Betriebskosten:	485,00 €
Infos zu Preis:	

inkl.Heizungsakonto

Provisionsangabe:

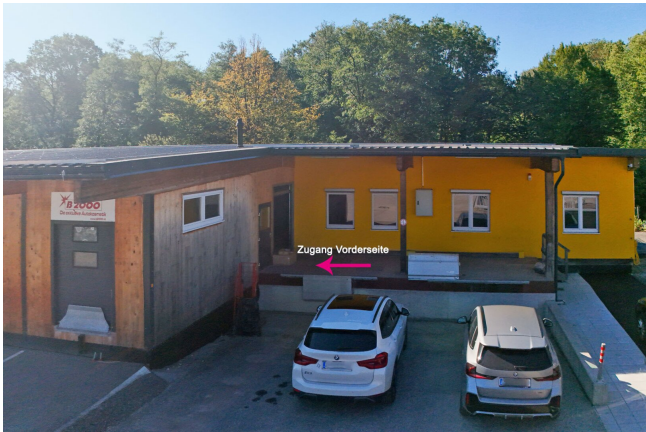
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH





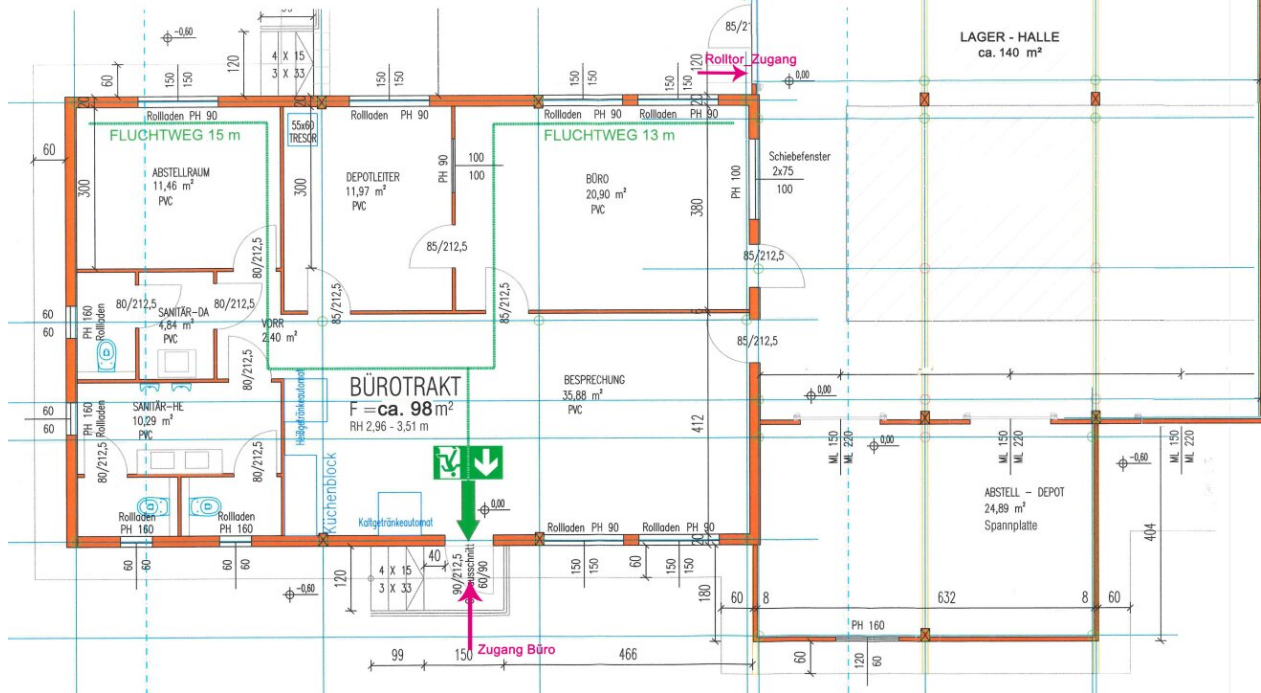






Sektionaltor Sektionaltor Sektionaltor

LAGER - HALLE
ca. 140 m²



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 genutzt 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 Kautions in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten ist bei Mietabschluss 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