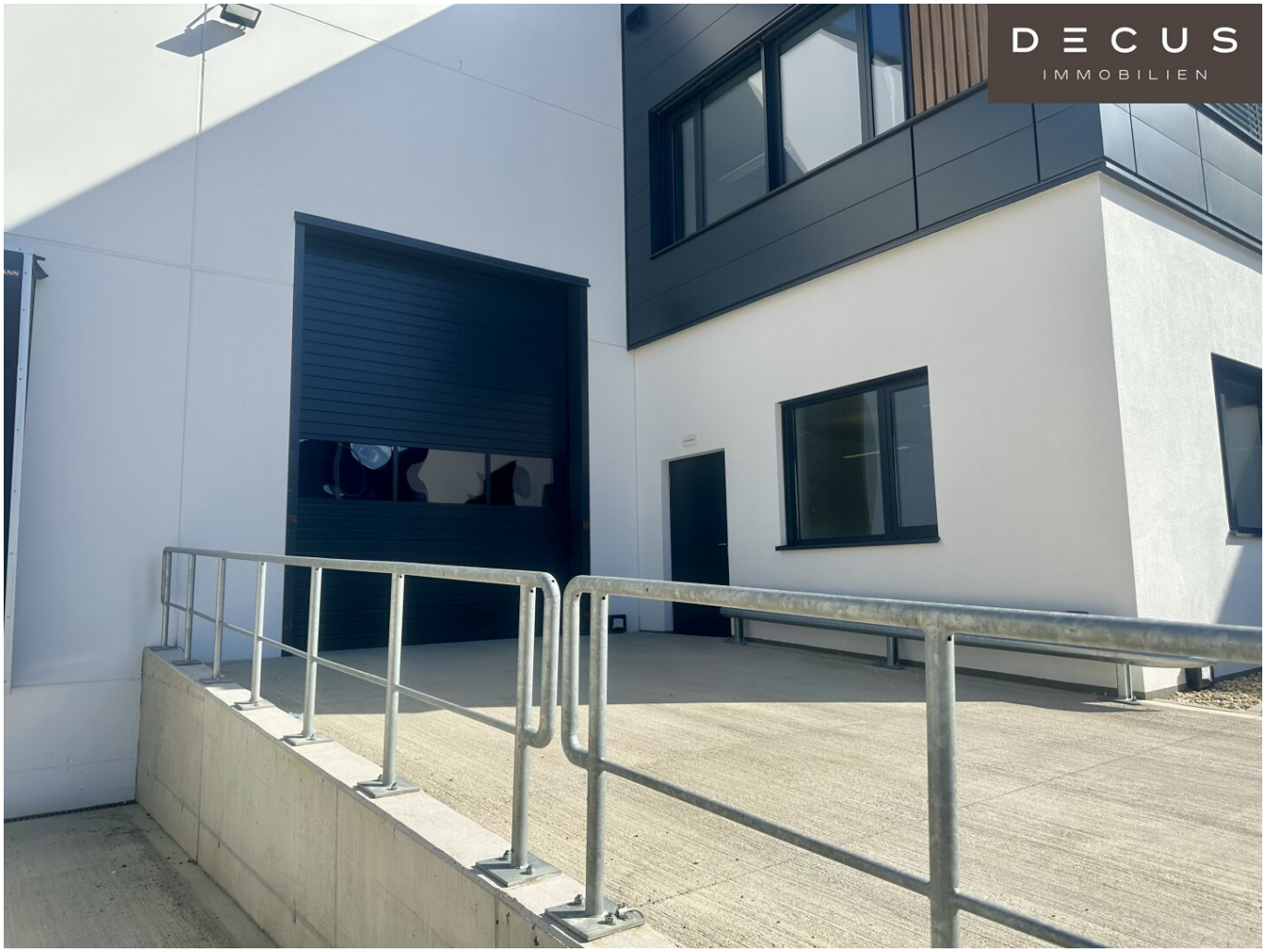
| CITY PARK VIENNA - Objekt 6 | Lagerhalle und Büro (nur gesamt ca. 1.760 m²)



Objektnummer: 1170028/17

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	269,00 m²
Heizwärmebedarf:	47,20 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	3.564,25 €
Miete / m²	13,25 €
Betriebskosten:	591,80 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

Ihr Ansprechpartner

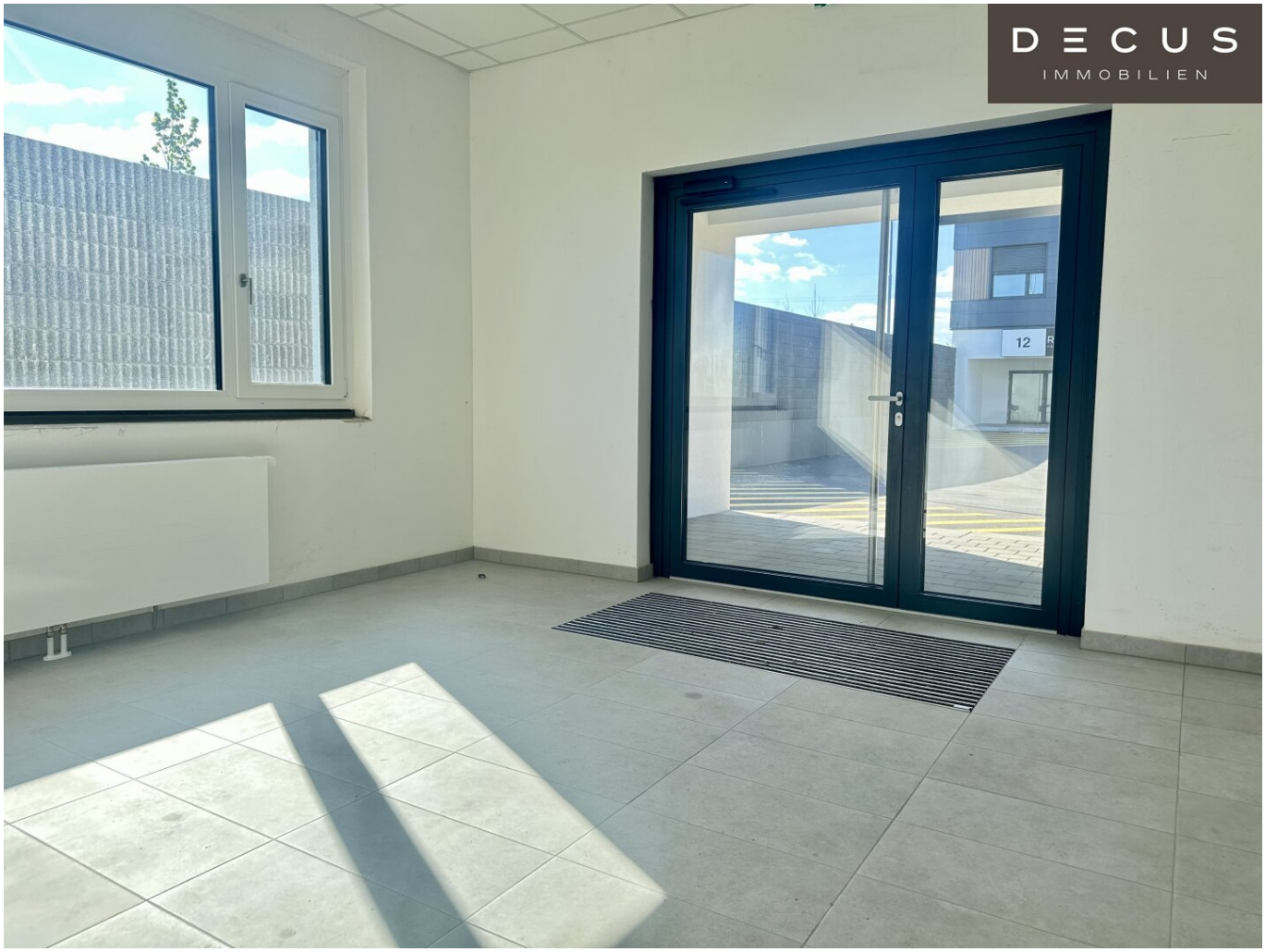


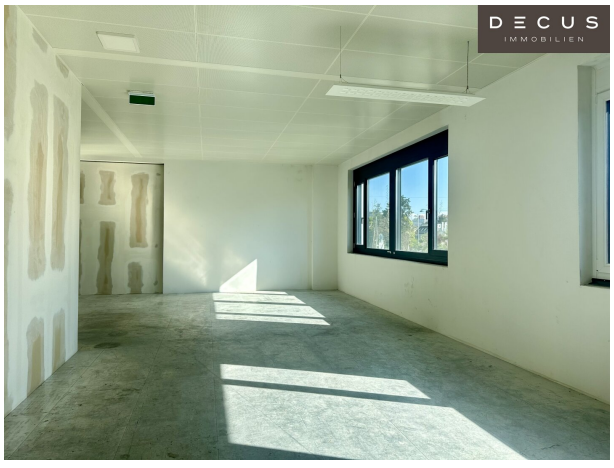
Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

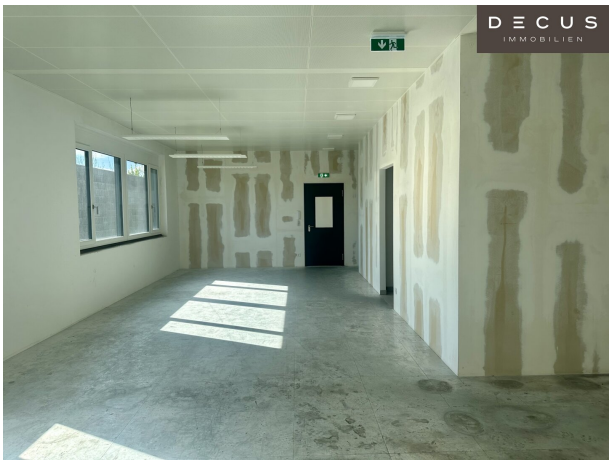
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 664 16 096 66
H +43 664 16 096 66
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


DECUS
IMMOBILIEN
12


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Liegenschaft in Liesing überzeugt durch ihre strategisch ausgezeichnete Lage im wirtschaftlich starken Süden Wiens. Als zentrale Verkehrsachse bietet der Standort eine hervorragende Anbindung an die Südautobahn (A2) sowie an das öffentliche Verkehrsnetz mit Nähe zu den Bahnhöfen Liesing und Atzgersdorf.

Das Umfeld ist geprägt von etablierten Unternehmen, moderner Gewerbestruktur und sehr guter Nahversorgung.

Die Kombination aus optimaler Erreichbarkeit, funktionaler Infrastruktur und wirtschaftlicher Dynamik macht diesen Standort besonders attraktiv für gewerbliche Nutzungen.

Ein leistungsstarker Standort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial und hoher Standortqualität.

Die Kombination aus großzügigen Lagerflächen, modernen Büroeinheiten und flexibel nutzbaren Bereichen schafft optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungskonzepte – von Logistik über Produktion bis hin zu Unternehmenszentralen mit integriertem Warenhandling.

Das **OBJEKT 6** bietet eine durchdachte Flächenstruktur über zwei Ebenen:

- **Erdgeschoss:**

  Großzügige Lagerhalle mit ca. 1.074 m² sowie ergänzende Büroflächen mit ca. 269 m². Zwei Rolltore ermöglichen eine komfortable Andienung, auch für LKW, und gewährleisten effiziente Logistikabläufe.

- **1. Obergeschoss:**

  Flexible Flächen mit ca. 202 m², die sowohl als Büro als auch als Lager bzw. hybrider „Flex Space“ genutzt werden können. Optional besteht die Möglichkeit einer Anbindung an die darunterliegende Halle (z. B. über eine Stiegenlösung). Ergänzt wird diese Ebene durch weitere Büroflächen mit ca. 224 m².

Ausstattung: Halle

- 2 Rolltore
- Hallenhöhe BUK 6,5 m
- Industriefußbodenheizung
- 110kw Starkstrom möglich

Ausstattung: Büros (dzt. Edelrohbau)

- öffenbare Fenster
- elektrische Außenjalousien
- Heiz- und Kühldecke
- Pendelleuchten LED
- Doppelboden
- getrennte Sanitäreinheiten
- Teppichboden vermieterseits
- Trennwände Gips möglich, vermieterseits

- in das Büro zum 1. OG führen nur Treppen (kein Lift vorhanden)

Die **Betriebskosten** (exkl. Heizung und Strom) verstehen sich als zirka Angaben.

Mietvertragslaufzeit: befristet, mind. 5 Jahre

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Hinweis: die angegebenen m² sind als Bruttogeschossflächen zu verstehen; Pläne gerne auf Anfrage;

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 47,2kWh/m².

Stellplätze:

4 STP direkt vor dem Objekt 6: € 80,00/Stellplatz/Monat/netto

weitere Stellplätze im Parkhaus am Gelände auf Anfrage

Verkehrsanbindung:

Öffentlich:

Buslinien **60A, 61A, 64A** mit Haltestelle Brunner Straße / Erlaaer Straße in unmittelbarer Nähe.

S-Bahn-Station **Wien Liesing** (S1, S2, S3, S4) in wenigen Minuten erreichbar – direkte

Verbindung Richtung Innenstadt und Niederösterreich.

Individualverkehr:

Sehr gute Anbindung über die Brunner Straße sowie rasch zur **A2 Südautobahn**.

Zufahrt für PKW und LKW problemlos möglich, zwei Rolltore gewährleisten eine effiziente Andienung.

Optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap