Großzügiges Lager am Kagraner Platz - in unmittelbarer Nähe der alten Donau im 22. Bezirk

Objektnummer: 22912

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kagraner Platz 48
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1926
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	147,22 m²
Heizwärmebedarf:	D 122,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaltmiete (netto)	1.177,76 €
Kaltmiete	1.177,76 €
USt.:	235,55 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80
H +43 699 10 34 29 38

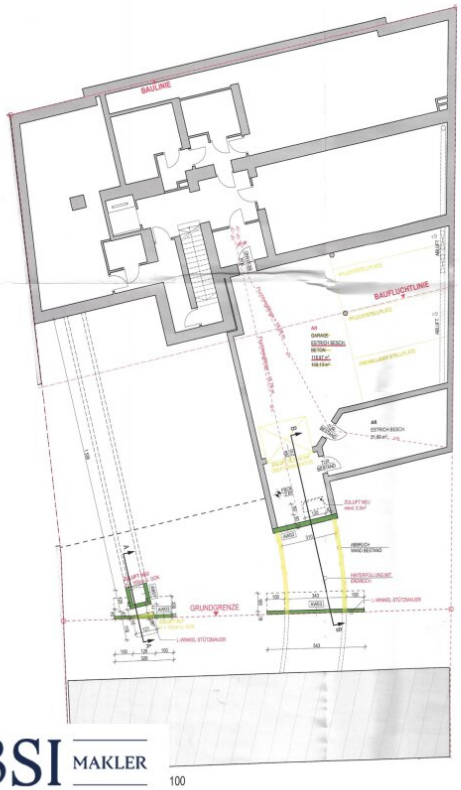
SCHNITT A-A 1:100

SCHNITT B-B 1:100

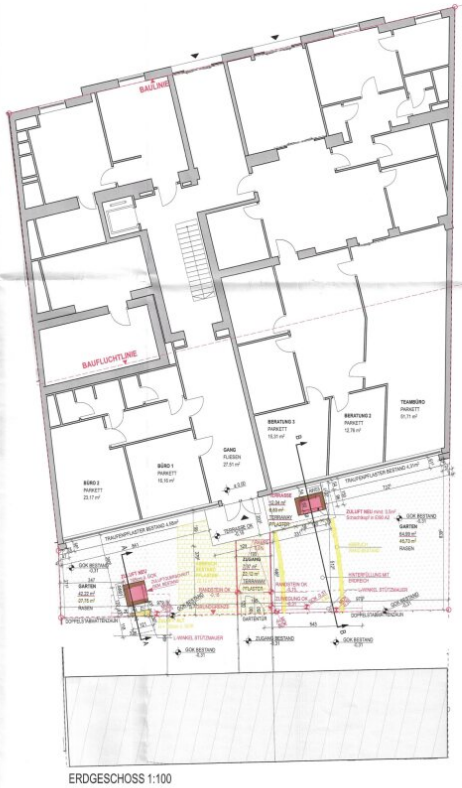
BAUTEILKATALOG

STELLPLATZNACHWEIS

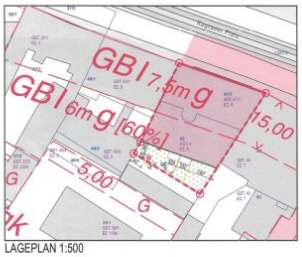
ANRAINER



100



ERDGESCHOSS 1:100



LAGEPLAN 1:500

NAME	FLÄCHE	
VERSIEGELTE FLÄCHE	30,94m²	18,79m²
GARTEN	74,48m²	100,21m²
TERRASSE	6,80m²	12,00m²

LEGENDE

BESTAND
ABBRUCH
STAHLBETON
BAULINIE
BAUFLUCHTLINIE

OK OBERKANTE
UK UNTERKANTE
VK VORDERKANTE
FBOK FUSSBODENOBERKANTE FERTIG
ROK ROHDECKENOBERKANTE
RDUK ROHDECKENUNTERKANTE
GOK GELÄNDEOBERKANTE

± 0,00 = 4,625 m ÜBER WIENER NULL

GELÄNDE: DAS GELÄNDE IST EBEN - ES GIBT KEINE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, DIE RELEVANT FÜR DIE GEBÄUDEHÖHEN SIND.
ENERGIE: DIE SCHAMENPOLGERLASSE FÜR DAS GEDRÄNTE HAUS BETRACHTET ENTSPRICHT CC2

Einreichplan

BAULICHE ÄNDERUNG: VERSCHIEBUNG EINES ZU-LUFT-SCHACHTS
AN DER GG. ABBRUCH VON WÄNDEN IM AUSSENRAUM

PROJEKT	INHALT
Kagraner Platz 48 1220 Wien	UG, EG, SCHNITT A-A, B-B

GST	EZ	KG
41/1, 42	6	Kagran (01660)

MASSSTAB	DATUM	PLANNUMMER
1:100, 1:500	2024-11-04	0210-005-EP-10

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER	BAUHERR	BAUFÜHRER
3SI KaGran 48 GmbH & Co KG Tegetthoffstraße 7 1010 Wien	3SI KaGran 48 GmbH & Co KG Tegetthoffstraße 7 1010 Wien	

PLANERSTELLER: forma
Alfonso Baubetreuungs GmbH | www.formarchitektur.com | frei7-8@formarchitektur.at
Telefon: 0676 2727 | Theklagasse 38/Top 10 und 11, 1120 Wien

BEHÖRDE

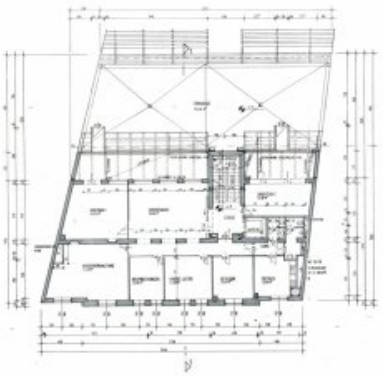
PARIE

Stadt Wien | Baupolizei Gebietsgruppe Ost, kleinvolumige Bauvorhaben
Zl.: MA37/1070918-2024-1
Wurde bestätigt sich der Bescheid
Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Ojo-Gruber
Wien, 16.12.2024

3SI MAKLER

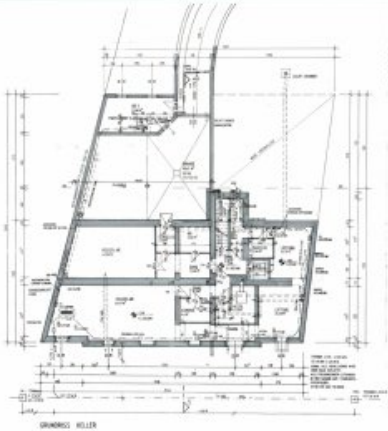
3SI MAKLER

GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS KELLER

Objektbeschreibung

Großzügiges Lager mit über 140 m2 am Kagraner Platz

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges Lager in einer gepflegten Liegenschaft am Kagraner Platz. Die Einheit befindet sich in gepflegtem Zustand und eröffnet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Fitness- oder Musik-Studio, Werkstatt oder individueller Lagerraum.

Umgebung & Standortvorteile

Der Kagraner Platz ist eine der gefragtesten Adressen im 22. Bezirk und bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit. Die U1-Station *Kagraner Platz* ermöglicht eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Gastronomiebetriebe, Banken und Geschäfte. Das Donau Zentrum als eines der größten Einkaufszentren Wiens ist in wenigen Minuten erreichbar und erweitert das Angebot an Services und Freizeitmöglichkeiten zusätzlich.

Öffentliche Anbindung

- U-Bahn: U1 *Kagraner Platz* (direkt am Standort)
- Straßenbahn: Linie 25
- Buslinien: 22A, 24A, 31A, 93A, 94A

Die Bruttomiete (inkl. Betriebskosten + 20% USt.) beläuft sich auf € 1.413,31 pro Monat.

Für die Vermietung werden 3 Bruttomonatsmieten Kaution als Sicherheit hinterlegt.

Weitere Kosten der Vertragserrichtung:

- 3 Monatsmieten Provision

- € 847,99 Vergebührung

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <125m
Klinik <2.275m
Krankenhaus <3.475m

Kinder & Schulen
Schule <225m
Kindergarten <300m
Universität <1.200m
Höhere Schule <200m

Nahversorgung
Supermarkt <50m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <950m

Sonstige
Geldautomat <25m
Bank <25m
Post <200m
Polizei <925m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <150m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <150m
Autobahnanschluss <1.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap