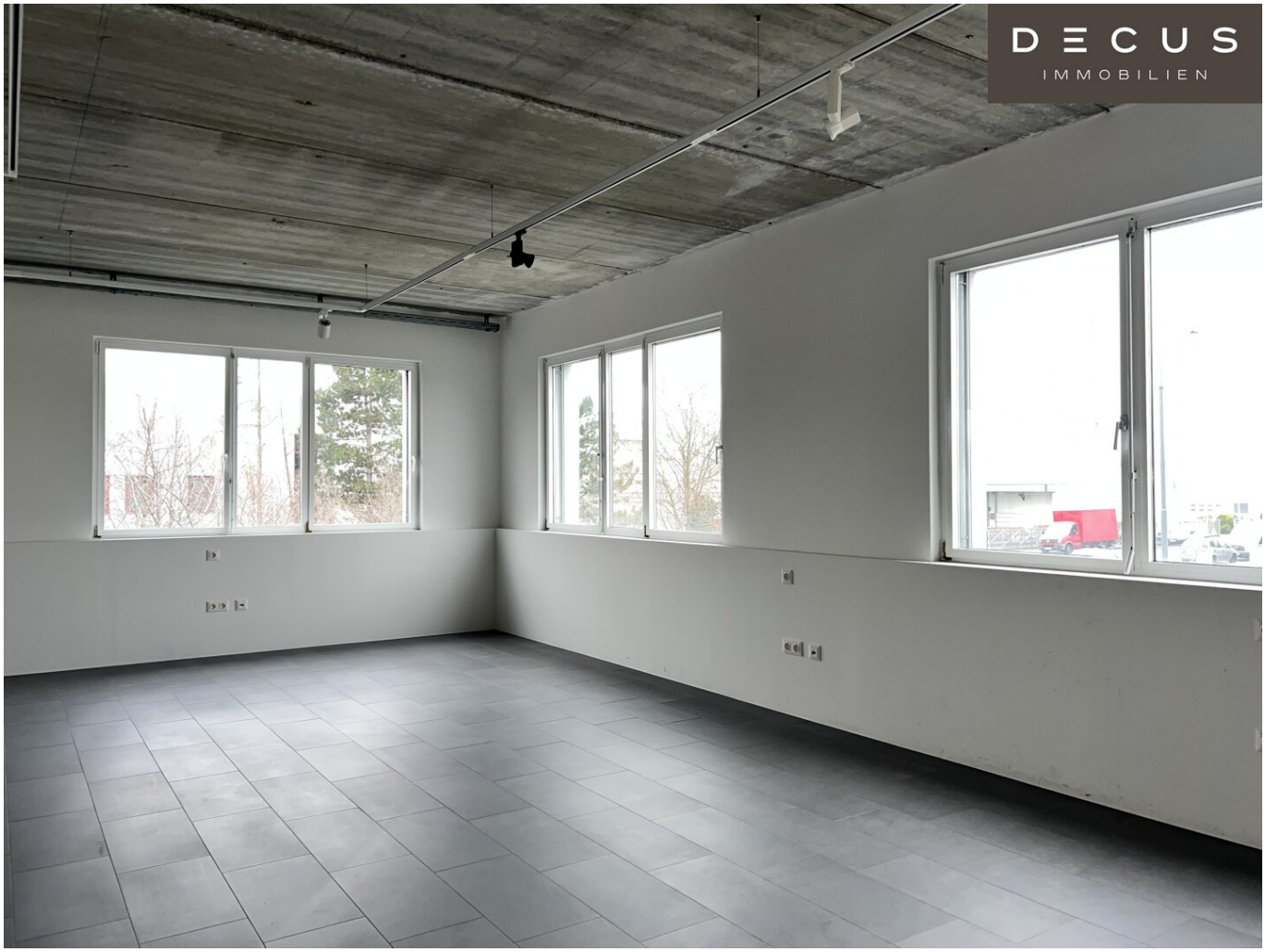
Ihr Unternehmensstandort in Wien-Liesing - Büro, Lager und Stellplätze nahe dem Knoten Inzersdorf



Objektnummer: 1170211/23

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kolpingstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1989
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	411,00 m²
Heizwärmebedarf:	97,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,27
Kaltmiete (netto)	3.904,50 €
Miete / m²	9,50 €
Betriebskosten:	411,00 €
Heizkosten:	411,00 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



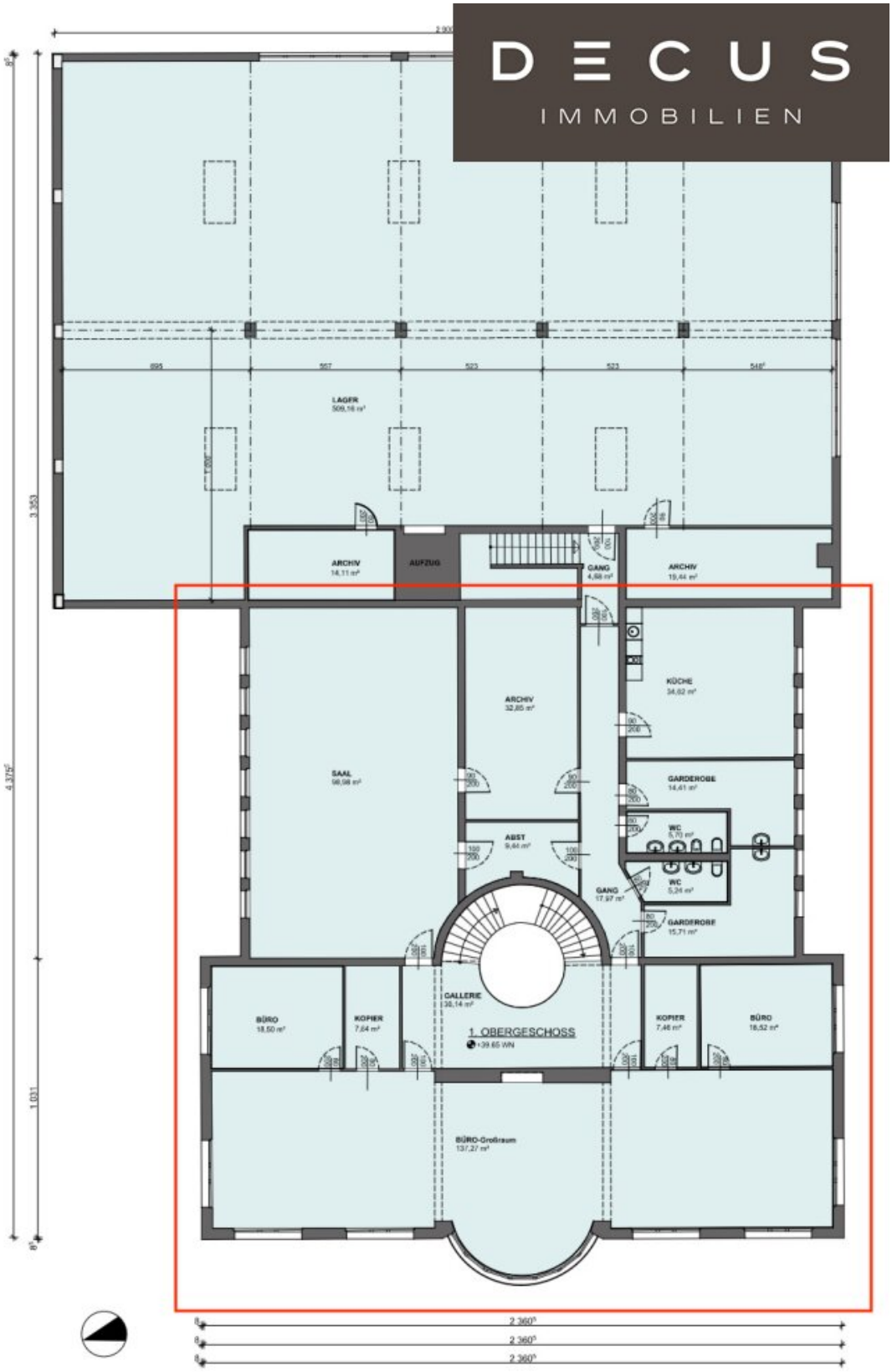
Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12

1010 W

T +43 6
H +43 6
F +43 1

Gerne s
Verfügu



1:200 1. Obergeschoss

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

In der Kolpingstraße im 23. Wiener Gemeindebezirk steht ein vielseitiges Betriebsobjekt vorzugsweise zur **Gesamtanmietung** zur Verfügung. Ein Gesamtmieter wird bevorzugt, jedoch können die Flächen auch getrennt voneinander angemietet werden.

Die Kombination aus rund **910 m² Bürofläche** und rund **923 m²** beheizter **Lagerfläche** bietet Unternehmen die Möglichkeit, Verwaltung und Lager an einem Standort zu bündeln. Zusätzlich gibt es noch eine **Wohnung** mit rund **61 m².**

Die Büroflächen bieten Platz für unterschiedliche Arbeitsbereiche – von Büros mit Glastrennwänden bis hin zu einem großzügigen Seminar- oder Großraumbüro. **Terrassenflächen** von rund 87 m² ergänzen das Raumangebot und schaffen Platz für Pausen im Freien.

Die derzeit miteinander verbundenen **Lagerflächen** verteilen sich auf das Erdgeschoss mit rund 380 m² und das erste Obergeschoss mit rund 542 m². Eine Anlieferungsrampe, eine Ein- und Durchfahrt sowie 19 Abstellplätze ergänzen die betriebliche Infrastruktur. Hinzu kommen rund 703 m² Grünfläche.

Bei der **Gesamtanmietung** der Liegenschaft **(2.125,16 m² Büro- und Lagerflächen)** liegt die Nettomiete für die Büro- und Lagerflächen bei **€ 6,50 pro m²** und Monat, zuzüglich Betriebskosten von circa € 1,00 pro m² und Monat. Für die Ein- und Durchfahrt sowie die **19 Abstellplätze** wird eine Pauschale von € 1.000,-- netto angesetzt. Sämtliche Preise verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. In diesem Fall werden die Heiz- und Stromkosten direkt mit der Mieterin abgerechnet.

Die Vermietung erfolgt **befristet** nach Vereinbarung; eine Kaution ist nicht vorgesehen.

Bei der Anmietung von einzelnen Büroflächen liegt die Nettomiete bei € 9,50 pro m² und Monat, bei der Anmietung nur der Lagerfläche bei € 8,--pro m² und Monat netto. In diesem Fall liegt der Preis für einen Stellplatz bei EUR 80,-- netto. Die Betriebskosten (ca. € 1,--/m²/Monat/netto) sind als zirka Angaben zu verstehen. Das Strom- und Heizkosten-Akonto liegt bei ca. € 1,--/m²/Monat/netto. Diese werden nach der Nutzfläche abgerechnet.

Aufteilungsmöglichkeiten:

Variante 1:

Gesamtanmietung von **Lager- und Büroflächen** mit **ca. 2.125 m²** - Miete € 6,50/m²/Monat/netto exkl. BK

Variante 2:

Anmietung der **gesamten** oder **einzelnen Büroflächen** (EG, 1. OG oder 2. OG) im vorderen Gebäudeteil mit bis zu **ca. 910 m²** (teilbar in EG - 306 m², 1. OG - 411 m², 2. OG - 193 m²) - zuzüglich ca. 87 m² Terrasse im 2. OG - Miete € 9,50/m²/Monat/netto exkl. BK

Variante 3:

Anmietung nur der **Lagerflächen** (EG und 1. OG) in hinteren Gebäudeteil mit **ca. 923 m²** - Miete € 8,--/m²/Monat/netto exkl. BK

Ausstattung Büro:

- Fußbodenheitung

- Kühlung teilweise vorhanden

- Glastrennwände teilweise

Ausstattung Lager:

- Rampe

- Hebebühne

- Lastenaufzug

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 97,36 kWh/m².a

Verkehrsanbindung:

Der Standort im Industriezentrum Liesing überzeugt durch seine gute Verkehrsanbindung. Die Autobahnauffahrt am Knoten Vösendorf ist in etwa drei Fahrminuten erreichbar; die Buslinien 67A und 67B bieten eine öffentliche Anbindung. Nahversorger im Umfeld ergänzen die Infrastruktur.

HINWEIS: Einzelne Abbildungen wurden mit künstlicher Intelligenz bearbeitet und sind entsprechend gekennzeichnet.

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 <1.750m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <750m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap