# Gewerbeimmobilie mit Büro- und Lagerflächen in Top-Lage des 22. Bezirks | ca. 3.000 m² Nutzfläche




**Objektnummer: 1170216**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion - Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Nutzfläche:** | 2.998,00 m² |
| **Lagerfläche:** | 2.314,00 m² |
| **Bürofläche:** | 684,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 133,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,64 |
| **Kaufpreis:** | 4.000.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

144.000,00 € inkl. 20% USt.

## 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.



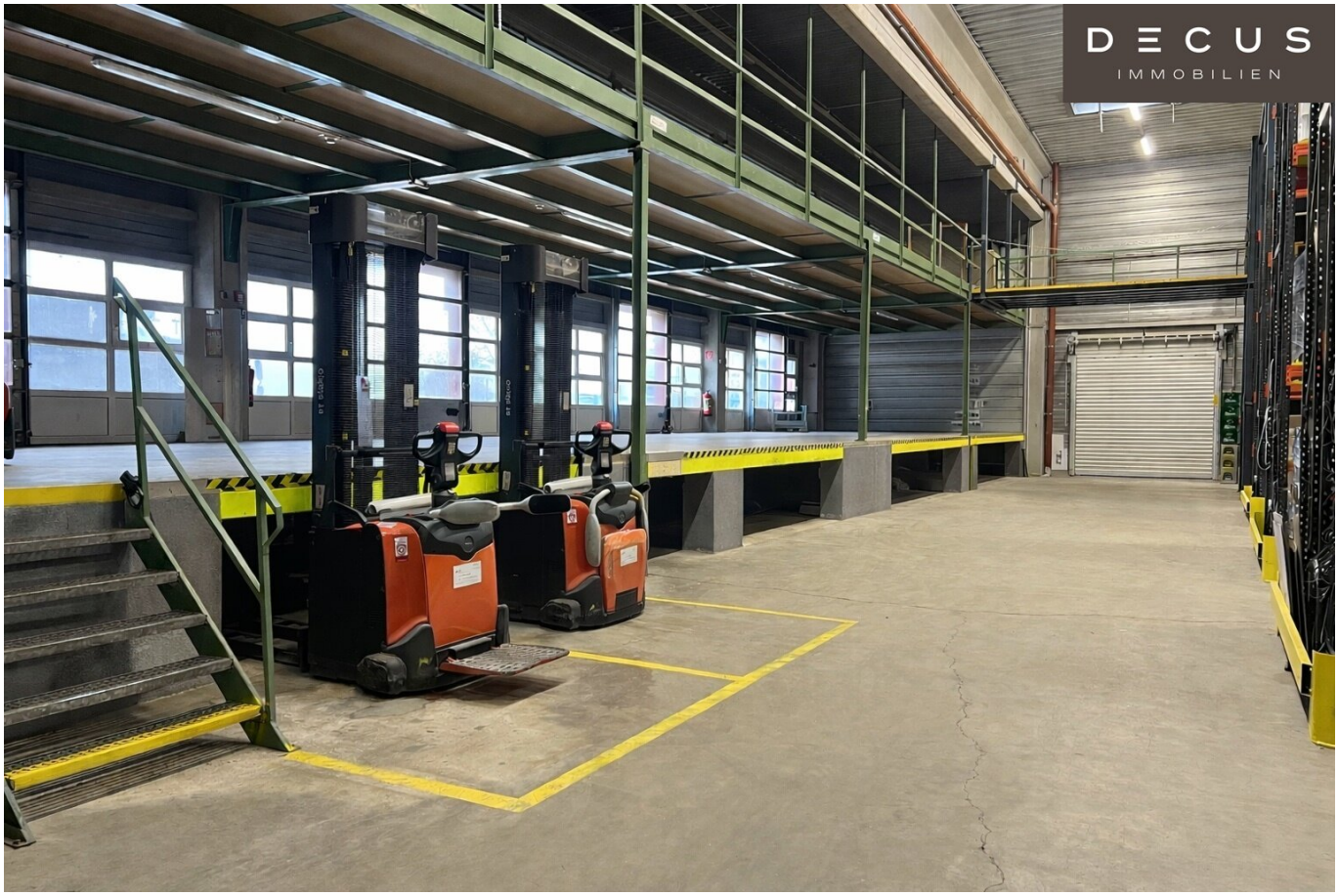






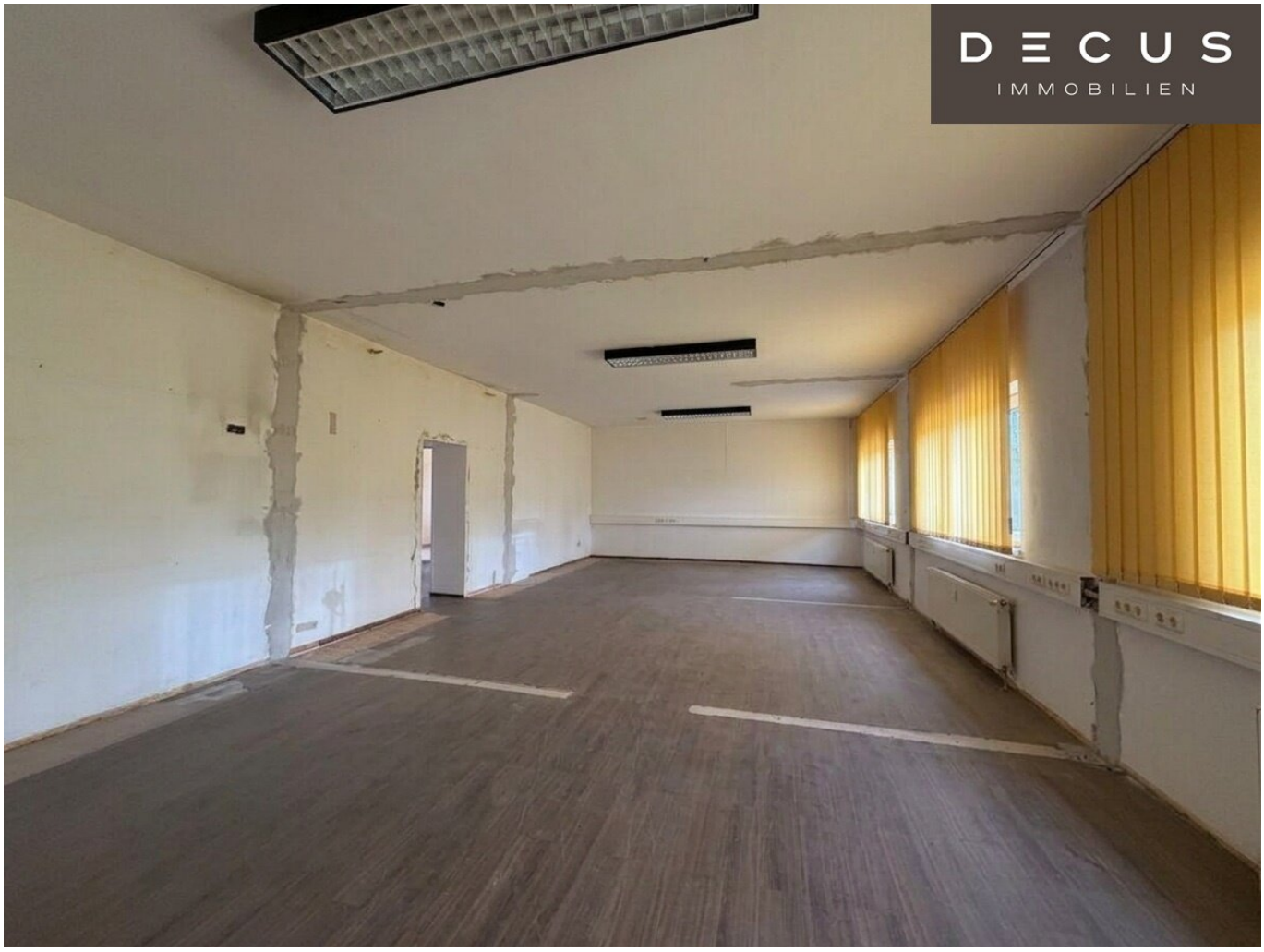








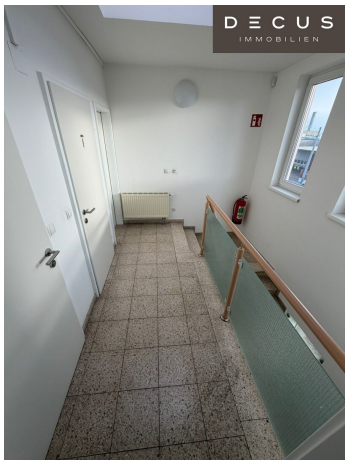


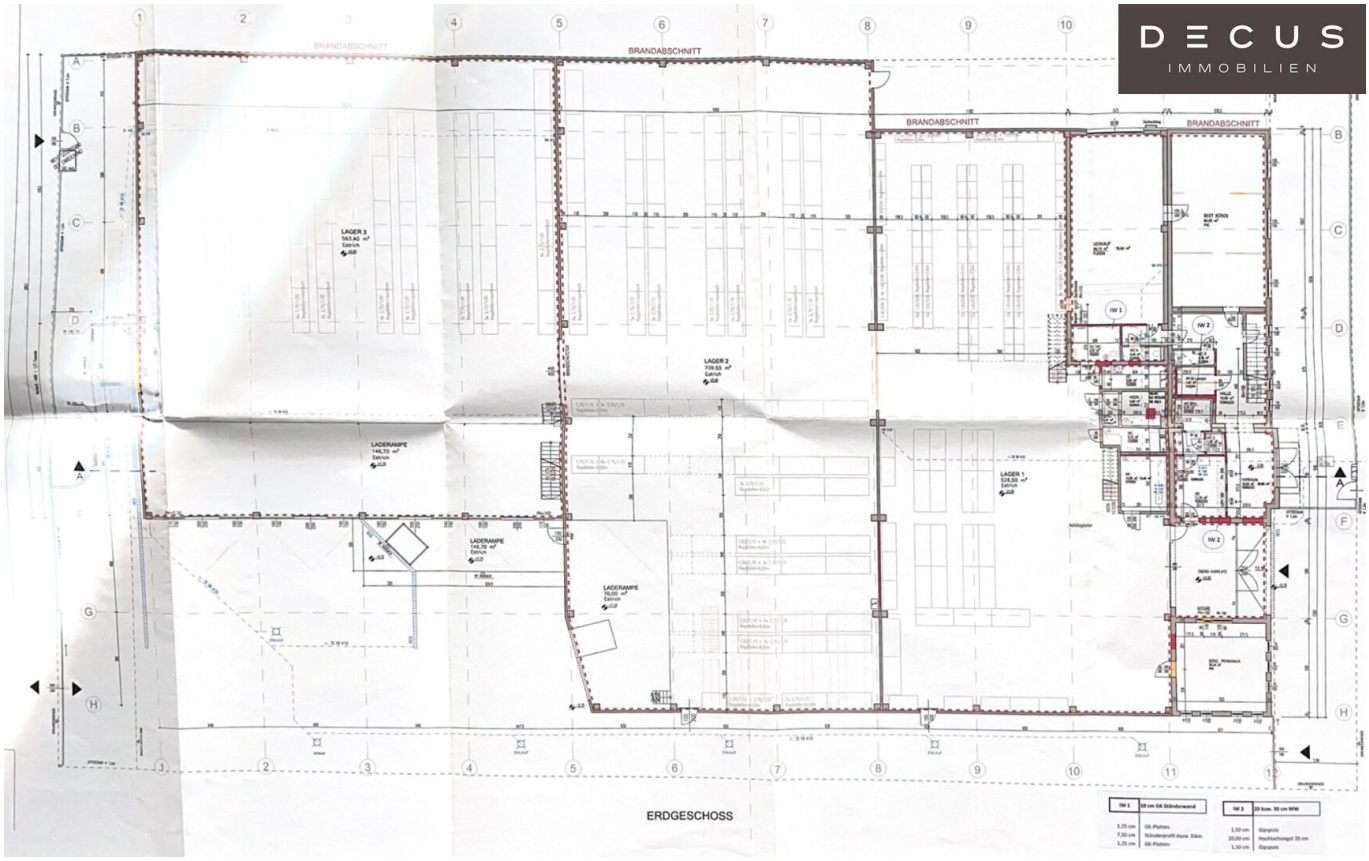







DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


BRANDABSCHNITT
BRANDABSCHNITT
BRANDABSCHNITT
BRANDABSCHNITT
LAGER 3
LAGER 2
LAGER 1
LADERAMPE
LADERAMPE
LADERAMPE
ERDGESCHOSS

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **vielseitig nutzbare Gewerbeliegenschaft** in ausgezeichneter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre optimale Anbindung an das hochrangige Straßennetz, **großzügige Lager- und Büroflächen** sowie eine **ausgezeichnete Logistik-Infrastruktur**.

Die unmittelbare Nähe zur **A22 Donauufer-Autobahn**, zur **U1-Station Aderklaaer Straße** sowie zur Buslinie **25A** gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten.

**Eckdaten:**

- Grundstücksfläche: **3.583 m²**
- Gesamtnutzfläche: **ca. 2.998 m²**
    - Büro- und Geschäftsflächen: **ca. 684 m²**
    - Lagerflächen: **ca. 2.314 m²**
- Widmung: **Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet**
- Bauklasse II, geschlossene Bauweise
- Verkauf als Asset Deal
- **bestandsfrei ab ca. Februar 2027**

**Gebäude & Ausstattung:**

Die Liegenschaft besteht aus einem großzügigen Lagergebäude mit angeschlossenem Bürotrakt und bietet ideale Voraussetzungen für Handels-, Logistik-, Produktions- oder Gewerbebetriebe.

**Lagerbereich:**

- Hallenhöhe ca. **6,50 m bis Trägerunterkante**
- zwei innenliegende Laderampen
- vier Anlieferungstore mit vorgelagerter Außenrampe
- zusätzliches Tor für Sattelschlepper
- Rolltor an der Nordseite
- teilweise zusätzliche Lagerflächen im 1. Obergeschoss
- Regale sind bereits vorhanden und im Kaufpreis inkludiert

**Bürobereich:**

Der südlich angeordnete Bürotrakt erstreckt sich über Erdgeschoss sowie zwei Obergeschosse und bietet:

- Bezugsfertige Büroflächen im 2. Obergeschoss

- Mitarbeiterküche
- Sanitärbereiche
- Ausbaureserven im 1. Obergeschoss
- Raumhöhen zwischen ca. **2,65 m und 2,90 m**

**Grundstück & Erschließung:**

Das rechteckige Grundstück befindet sich im Alleineigentum des Verkäufers und verfügt über eine Ein- und Ausfahrt von einer zur anderen Seite des Grundstücks. Eine entlang des Gebäudes verlaufende **Privatstraße** ermöglicht die problemlose **Durchfahrt** von LKWs und PKWs.

Durch die direkte Lage am stark frequentierten Rautenweg bietet die Liegenschaft zudem eine **ausgezeichnete Sichtbarkeit** und hohe **Werbewirksamkeit**.

**Lage:**

Das Gewerbegebiet ist geprägt von modernen Betriebs- und Industriegebäuden und zählt zu den etablierten Gewerbestandorten im Norden Wiens. Die hervorragende Infrastruktur und die ausgezeichnete Erreichbarkeit machen diesen Standort besonders attraktiv für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

**Beheizung:**

- Bürogebäude: Gaszentralheizung
- Lagerhallen: teilweise Gasheizung, teilweise Elektroheizung

**Verfügbarkeit:**

Die Immobilie wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt und steht **voraussichtlich ab Februar 2027 bestandsfrei** zur Verfügung.

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 <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <1.000m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap