# Erstbezug – moderne Gewerbehalle mit hoher Raumhöhe & Ausbaupotenzial




Lager mit Büro

**Objektnummer: 2434/2486**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2333 Leopoldsdorf |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 197,89 m² |
| **WC:** | 1 |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.348,56 € |
| **Kaltmiete** | 2.348,56 € |
| **Miete / m²** | 11,87 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



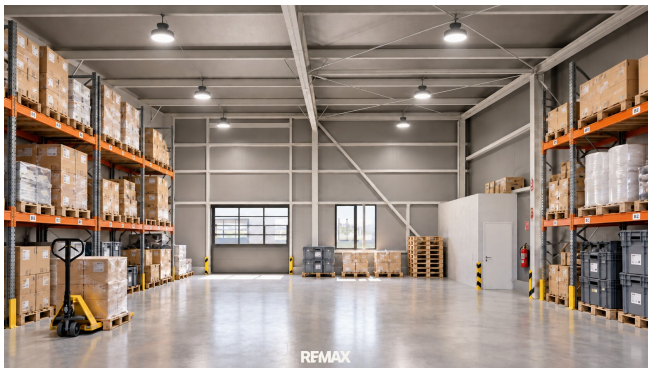
**David MUTHI**

REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

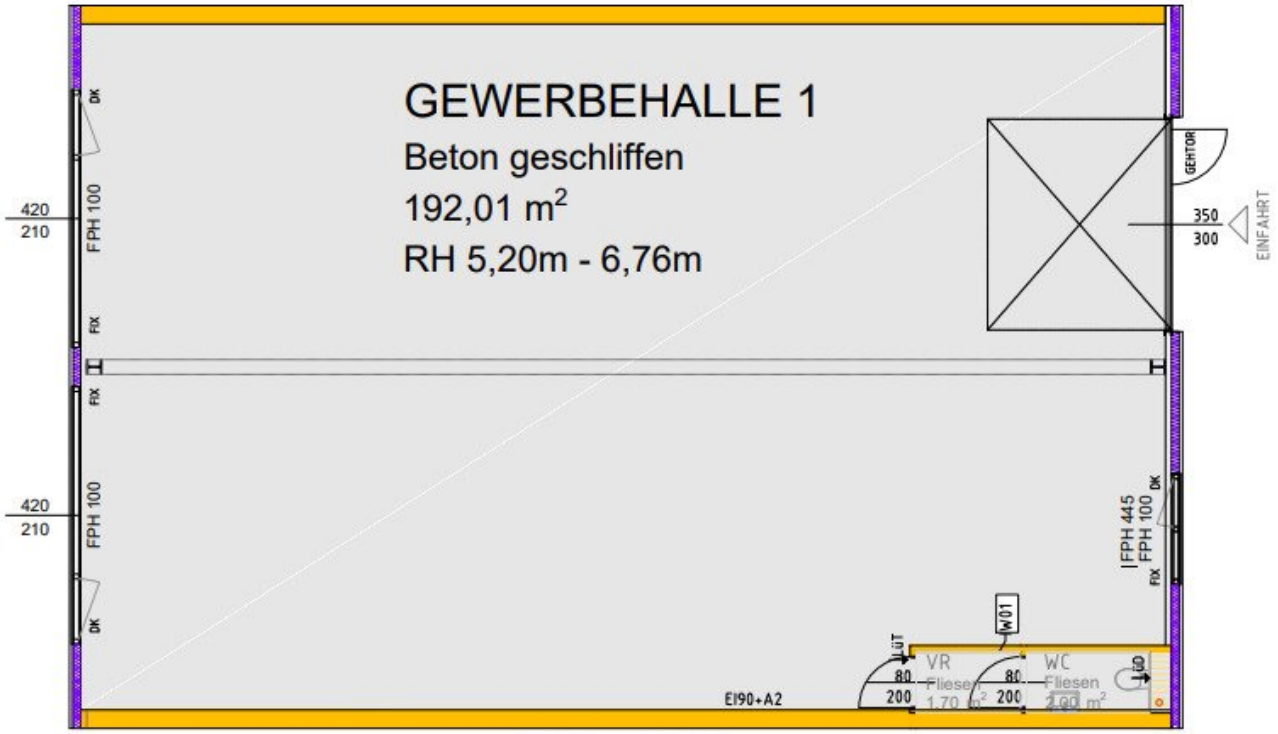
T +43 664 525 12 04
H +43 664 525 12 04
F 01 7070900

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


GEWERBEHALLE 1
Beton geschliffen
192,01 m²
RH 5,20m - 6,76m
420
210
FPH 100
DK
FIX
420
210
FPH 100
DK
FIX
GEHTOR
350
300
EINFAHRT
FPH 445
FPH 100
DK
FIX
W01
VR
Fliesen
1.70 m²
80
200
WC
Fliesen
80
200
LÜFT
LED
EI90+A2

M: 1:100

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **moderne Gewerbehalle mit ca. 197,89 m² Nutzfläche in Leopoldsdorf**.

Die Halle eignet sich ideal als **Lager, Betriebsstätte oder Produktionsfläche** und überzeugt durch eine Raumhöhe von ca. **5,20 m bis 6,76 m.**

Zwischenstock möglich – in Abstimmung mit dem Vermieter zusätzliche Nutzfläche ohne zusätzliche Hallenmiete.

## Ausstattung

- Deckenheizung
- Klimatisierung
- moderne LED-Beleuchtung
- versiegelter Hallenboden
- voll gedämmtes Hörmann-Sektionaltor mit Sichtfenstern, **ca. 3,50 m breit × 3,00 m hoch**
- zwei große Fensterflächen mit je ca. **4,20 × 2,10 m**
- Sanitärbereich
- Brandschutzmauer
- Möglichkeit zur Integration von Büroräumlichkeiten
- asphaltierte Fläche direkt vor der Halle

- Parkplätze verfügbar
- eigener abgesperrter Müllraum
- Videoüberwachung
- Energieklasse C

## Mietkonditionen

**Nettomiete:** € 2.348,56 / Monat

**Betriebskosten:** € 198,00 netto / Monat

**PKW-Stellplatz:** € 50,00 netto / Monat

**Mietbeginn:** 01.01.2027

**Mietdauer:** unbefristet

## Lage

Die S1 Wiener Außenring Schnellstraße ist rasch erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung Richtung Wien sowie zum Flughafen Wien-Schwechat.

- Wiener Stadtgrenze: ca. 3 km
- S1: ca. 3 km
- Wiener Innenstadt: ca. 16 km
- Flughafen Wien-Schwechat: ca. 16 km

Hinweis: Einzelne dargestellte Bilder wurden mittels KI erstellt und dienen ausschließlich der Visualisierung möglicher Nutzungsmöglichkeiten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-vital.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklerstelle frei: office@remax-vital.at

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <5.000m

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

**Verkehr**

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap