Gewerbe / Industrie / Produktion / Lager in Toplage nahe U1 Leopoldau!



Objektnummer: 4577

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Nutzfläche:	1.698,50 m²
Lagerfläche:	1.698,50 m²
Bäder:	1
WC:	7
Heizwärmebedarf:	E 156,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaltmiete (netto)	7,50 €
Kaltmiete	7,50 €
Miete / m²	7,50 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











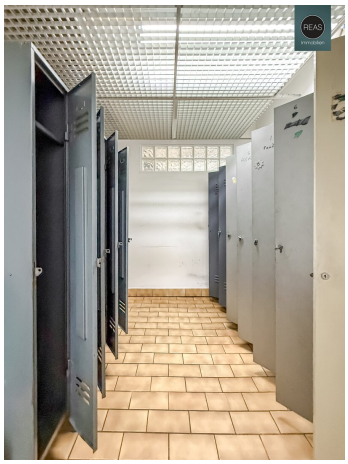






























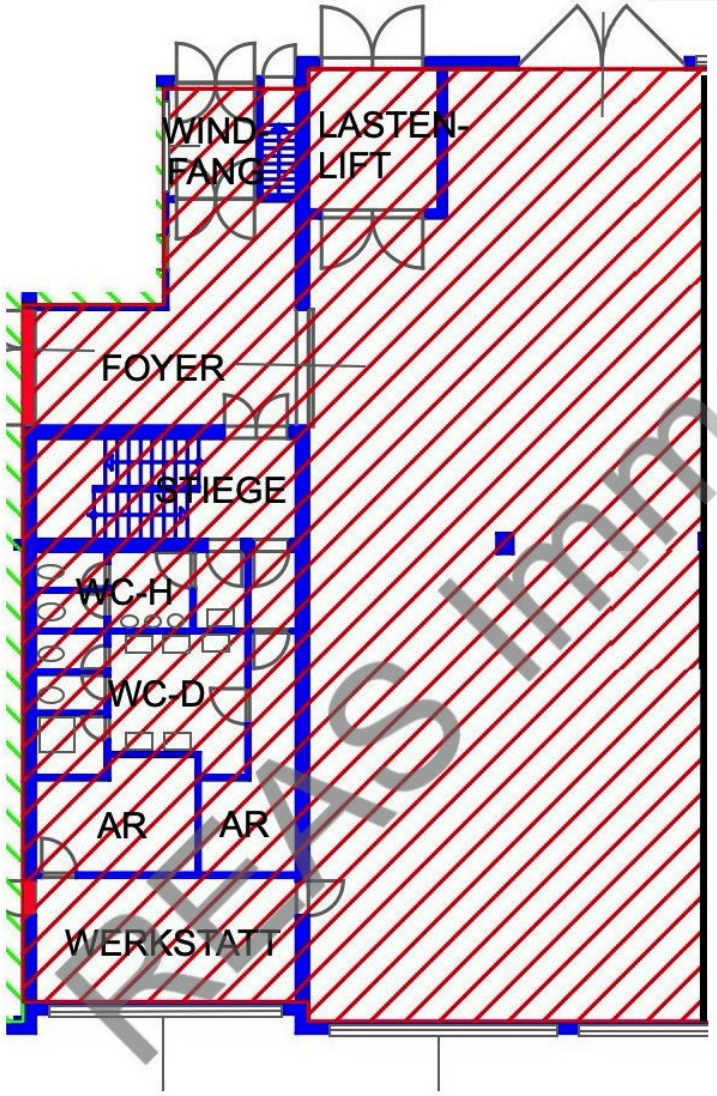



REAS
Immobilien

EG
Halle 3

Planskizze
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

ca. 395,5m2

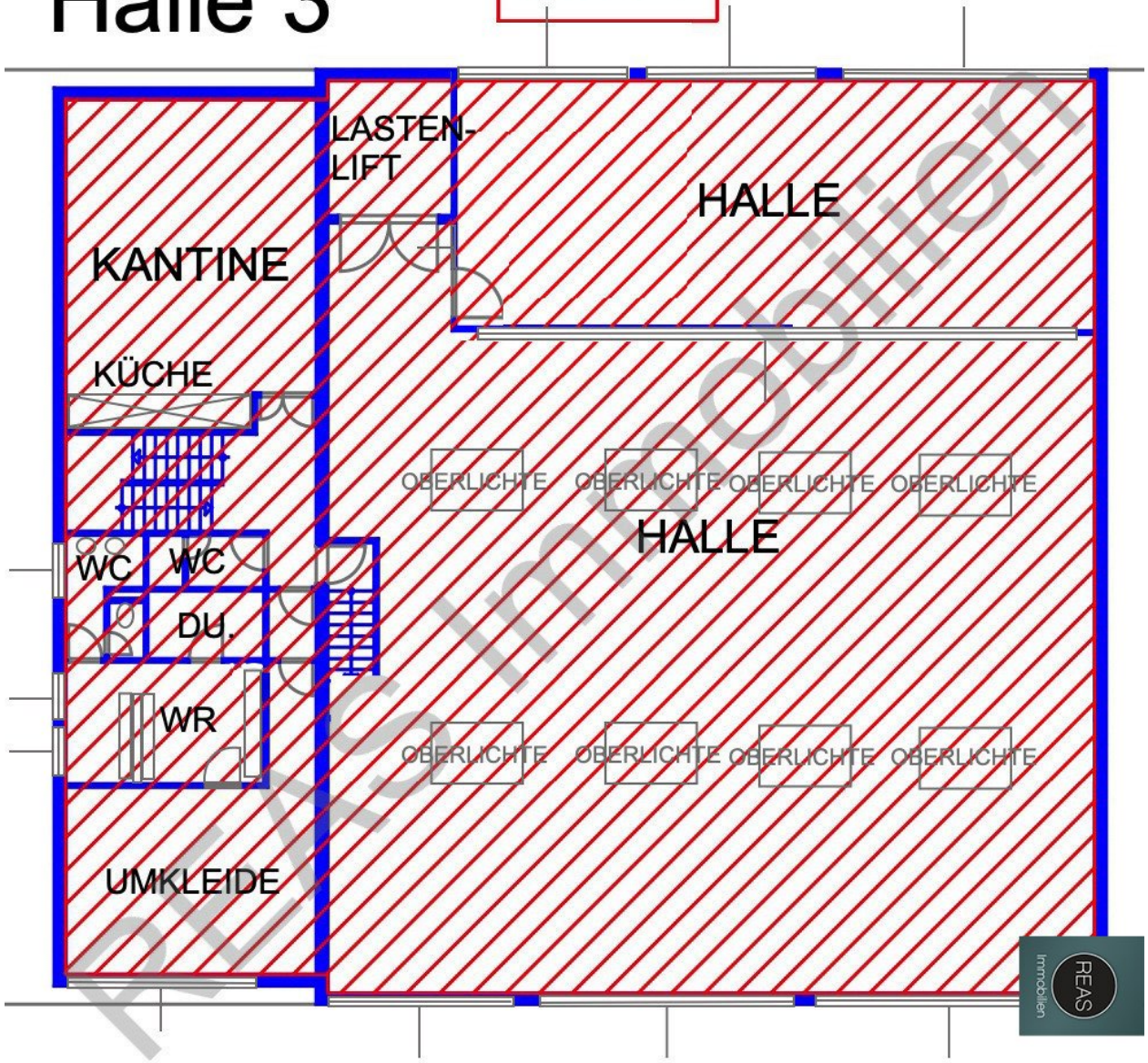


REAS Immobilien

1.OG
Halle 3

Planskizze
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

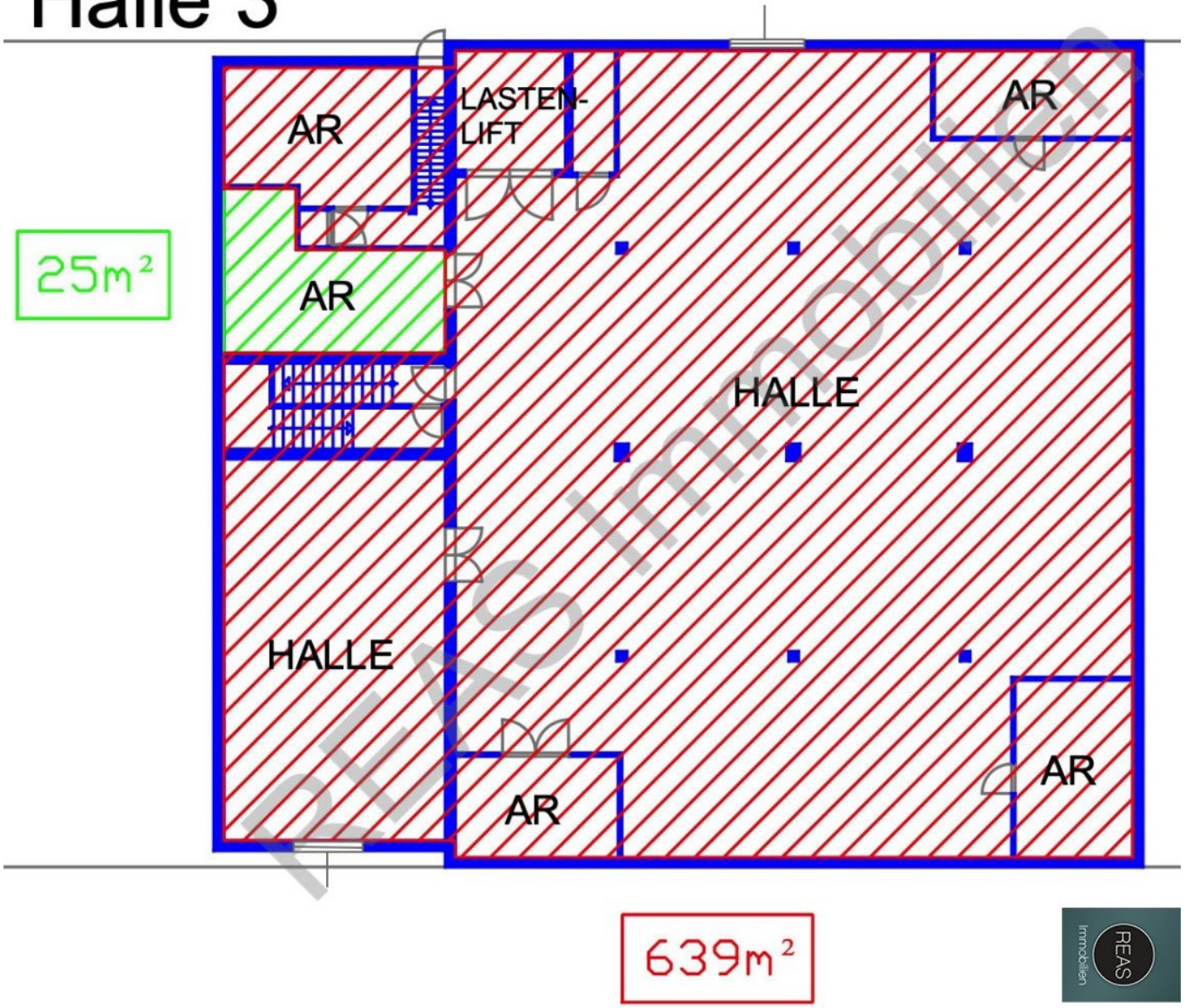
664m²



REAS Immobilien

KG
Halle 3

Planskizze
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



639m²

REAS Immobilien

Objektbeschreibung

Gewerbe / Industrie / Produktion / Lager in Toplage nahe U1 Leopoldau!

In Toplage von Wien-Floridsdorf gelangen diverse Flächen unterschiedlicher Größe eines großen Gewerbeobjekts zur Vermietung.

Die Immobilie umfasst Lager- und Produktions- bzw. Hallenflächen sowie Büroflächen. Die Lager- und Produktions- bzw. Hallenflächen sind ebenerdig über große Einfahrtstore und Türen bzw. mittels Lastenlift (sofern im 1.OG oder im Keller) zu erreichen.

Hinweis zur Aufteilung der Flächen: Da es sich aktuell um teils zusammenhängende Hallen und Flächen handelt, erfolgt die bauliche Trennung erst nach Absprache mit dem künftigen Mieter. Der Mietzins wird entsprechend der vereinbarten Teilfläche final festgelegt und die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufmaß der abgetrennten Teilfläche.

Mietvariante Halle 3

Halle 3 - ca. 1.698,50 m2 (3 Etagen mit Lastenlift und Stiegenhaus):

EG mit ca. 395,50m2:

- Windfang
- Foyer
- Stiegenhaus
- WC - Herren
- WC - Damen
- 2 Abstellräume
- Lastenlift (Durchlader: Tor von Außen und von Innen)

- Halle mit Fenstern und großem Einfahrtstor
- Werkstatt/Büro mit Fenstern

1.OG mit ca. 664m2:

- Stiegenhaus
- WC - Damen
- WC - Herren
- Dusch-/Waschraum
- Umkleide
- Kantine inkl. Küche
- Lastenlift
- Halle mit Oberlichten und Fenstern
- Halle mit Fenstern

KG mit ca. 664m2

- Stiegenhaus
- Lastenlift

- Halle mit Fenster (Lichtschacht)
- Halle mit Fenster (Lichtschacht)
- 4 Abstellräume

Es stehen auch noch weitere Flächen sowie Büroflächen im angrenzenden Bürogebäude zur Verfügung! Außerdem steht noch ein gegenüberliegendes leeres Grundstück zur Vermietung!

Miete (Bauliche Trennung noch zu besprechen; Verrechnung nach tatsächlichen m2)

Miete Hallenflächen Netto € 7,50/m2 zzgl. BK & Ust. / Monat

Miete Büroflächen Netto € 9,80/m2 zzgl. BK & Ust. / Monat

Miete leeres Grundstück noch zu besprechen.

Betriebskosten je nach Aufteilung und Ausstattung/Standard. Noch zu besprechen.

Befristete Vermietung: Dauer noch zu besprechen

Kaution: Höhe noch zu besprechen

Lage

Diese Gewerbeliegenschaft besticht durch ihre strategisch hervorragende Lage im etablierten Industrie- und Gewerbegebiet des 21. Wiener Gemeindebezirks.

Die Liegenschaft ist ideal erschlossen:

- **Individualverkehr:** In wenigen Minuten erreichen Sie die **A22 (Donauuferautobahn)** sowie die **S1 (Wiener Außenring Schnellstraße)**. Dies ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Wiener Stadtzentrum, den Flughafen Wien-Schwechat sowie die Richtungen Brünn (CZ) und Prag.
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Gastronomiebetriebe und Tankstellen befinden sich in kurzer Distanz und sichern die tägliche Versorgung.

- **Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung:** Die unmittelbare Nähe zu den Buslinien und des **Bahnhofs Leopoldau** (U1, S-Bahn) garantieren eine bequeme Erreichbarkeit für Ihre Mitarbeiter und Kunden. (Bus: 29B ca. 150m, U-Bahn (U1) und S-Bahn (S1, S2, S3, S7): Leopoldau - ca. 900m)

Das Umfeld ist geprägt von namhaften Unternehmen und einer gewerbefreundlichen Nachbarschaft.

- **Flexibilität:** Die breiten Zufahrtswege sind für den **Schwerlastverkehr (LKW)** bestens geeignet und ermöglichen eine reibungslose Logistikabwicklung.

Fazit: Ein Standort, der Effizienz und Erreichbarkeit perfekt vereint – ideal für Unternehmen, die eine starke Präsenz im Norden Wiens suchen.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap