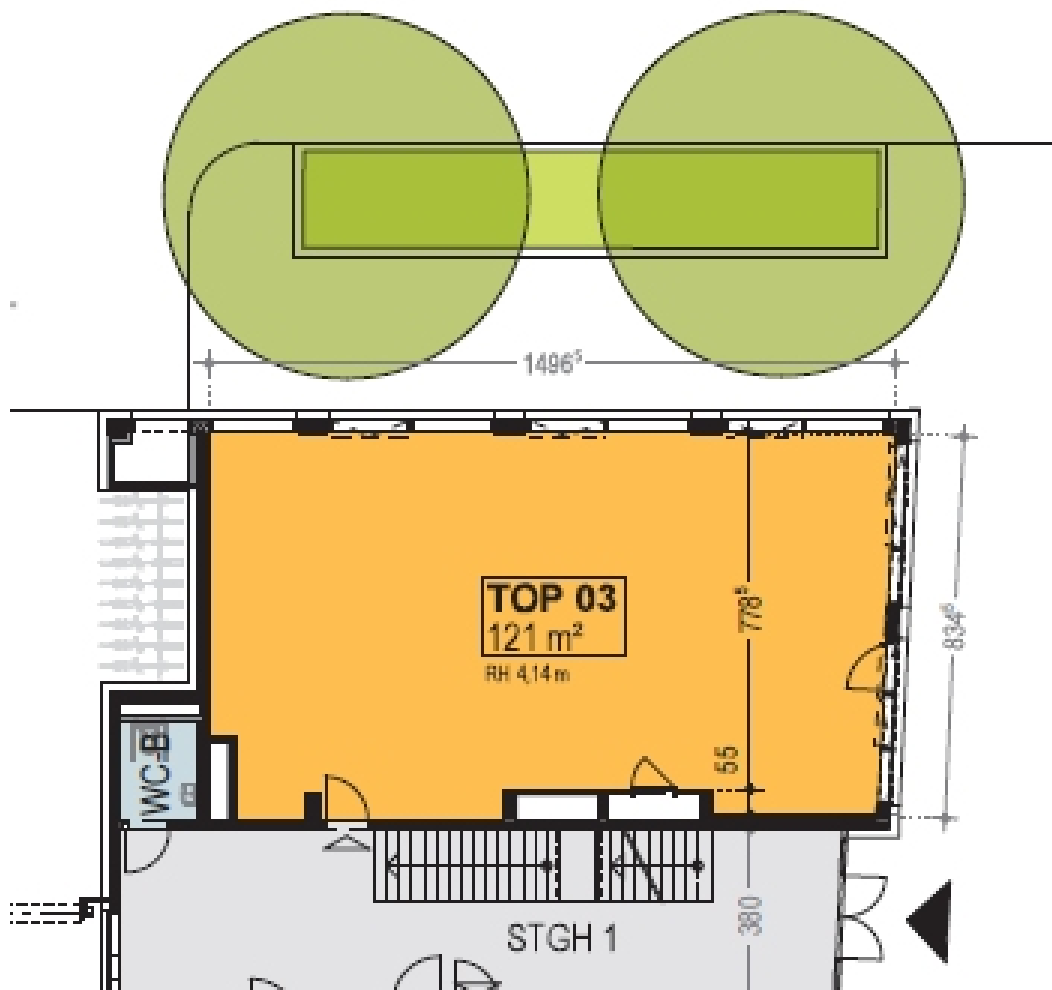


**\*\* Ihr Geschäftslokal in der Seestadt \*\***



Top03\_Grundrisspläne

**Objektnummer: 141/79856**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Nutzfläche:</b>	121,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.157,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.422,46 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	538,72 €
<b>USt.:</b>	196,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



### Fabian Doll

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen gut geplante Flächen im Gewerbehof Seestadt.

Der im Jahr 2022 fertiggestellte Gewerbehof bietet auf allen 5 Ebenen, Flächen für Handwerk und weitere Gewerbe.

Von Decken mit hoher Traglast zu einem Ladehof mit problemloser Anlieferung über den hintereingang des Geschäfts.

Außerdem das Objekt über breite Gänge, Schwerlastaufzüge und ein zentrales Entsorgungssystem.

Zusätzlich können außerdem barrierefreie Lagerflächen im Untergeschoss angemietet werden.

Die Betriebsanlage verfügt über eine gewerberechtliche Generalgenehmigung.

Die Flächen werden im Edelrohbau übergeben.

Direkt im Umfeld befinden sich eine Sammelgarage,

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie schöne Grünflächen sind in unmittelbarer Nähe.

Die U-Bahnstation Seestadt (U2) ist wenige Gehminuten entfernt, ebenso die Haltestellen der Buslinien 84A, 88A und 88B.

Umfangreiche Informationen zu den Objekten erhalten Sie nach Anfrage.

Flächen für Produktion

2 Lastenaufzüge Traglast je 2,5t

- Handwerk & produzierendes Gewerbe
- Robuste Nutzung in allen Geschossen
- Hohe Deckentraglasten

Durchdachte Logistik

- Überdachter Ladehof für
- Anlieferung mit Sattelschlepper
- Schwerlastaufzüge, breite Gänge
- Zentrale Entsorgung
- Stellplätze für Fuhrpark

Großzügige Lagerflächen

- Direkt beim Ladehof
- Barrierefrei im UG

#### Betriebsanlage

- Gewerberechtliche Generalgenehmigung

#### Gemeinsame Sanitäranlagen

- Toiletten auf allen Ebenen
- Duschen im UG

#### Gemeinschaftsraum

- Im 1. OG mit gemeinsamer Küche
- Zentraler Treffpunkt
- Direkter Ausgang zum Innenhof

#### Hochwertige Freiraumanlage

#### E-Mobilität

- Für PKWs und Fuhrpark

#### In Gehdistanz 5min

- U2 Endstation
- See
- Elinor-Ostrom-Park

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.