

## Lagerhalle mit modernen Büroflächen



**Objektnummer: 6920**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	560,03 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	560,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 442,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.525,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.589,06 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	4,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.064,06 €
<b>USt.:</b>	717,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



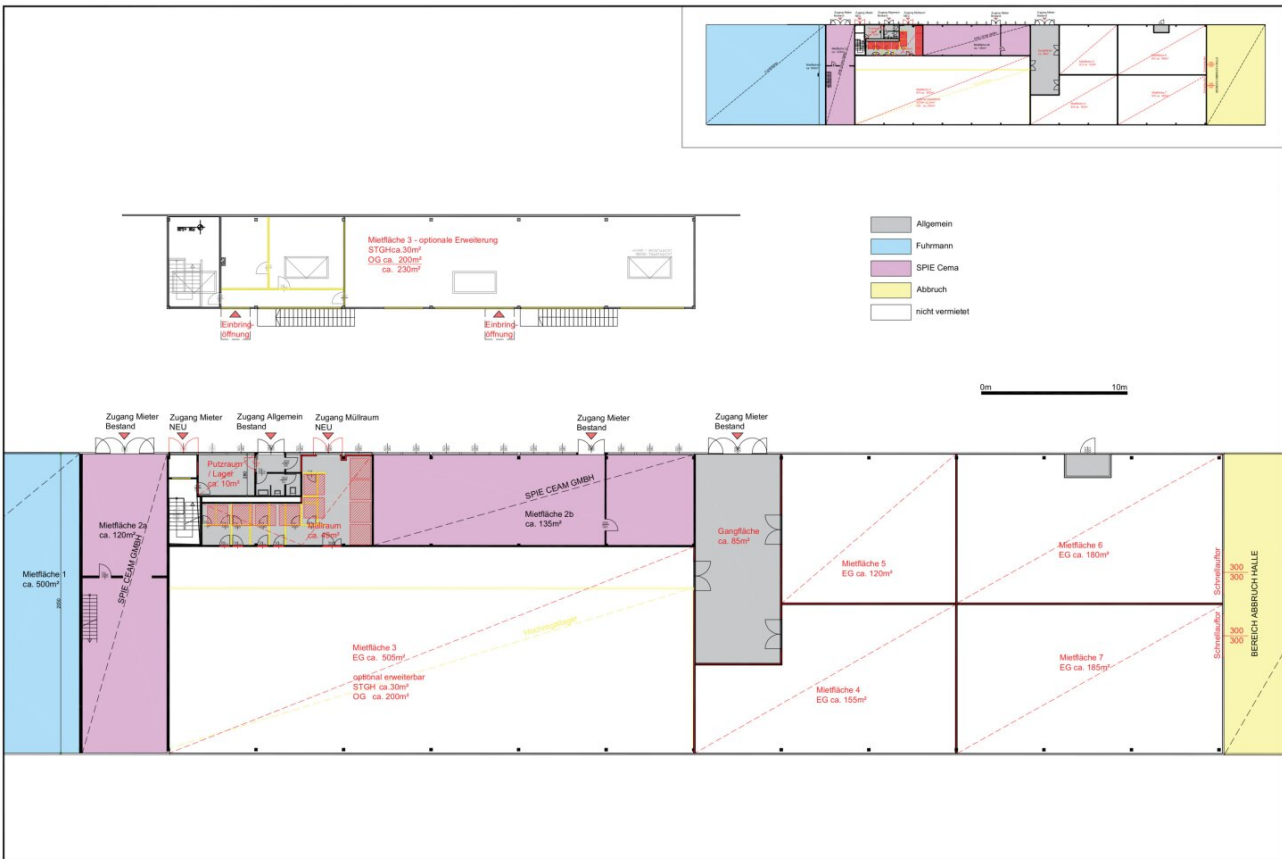
**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909

H +43 664 930 40 909





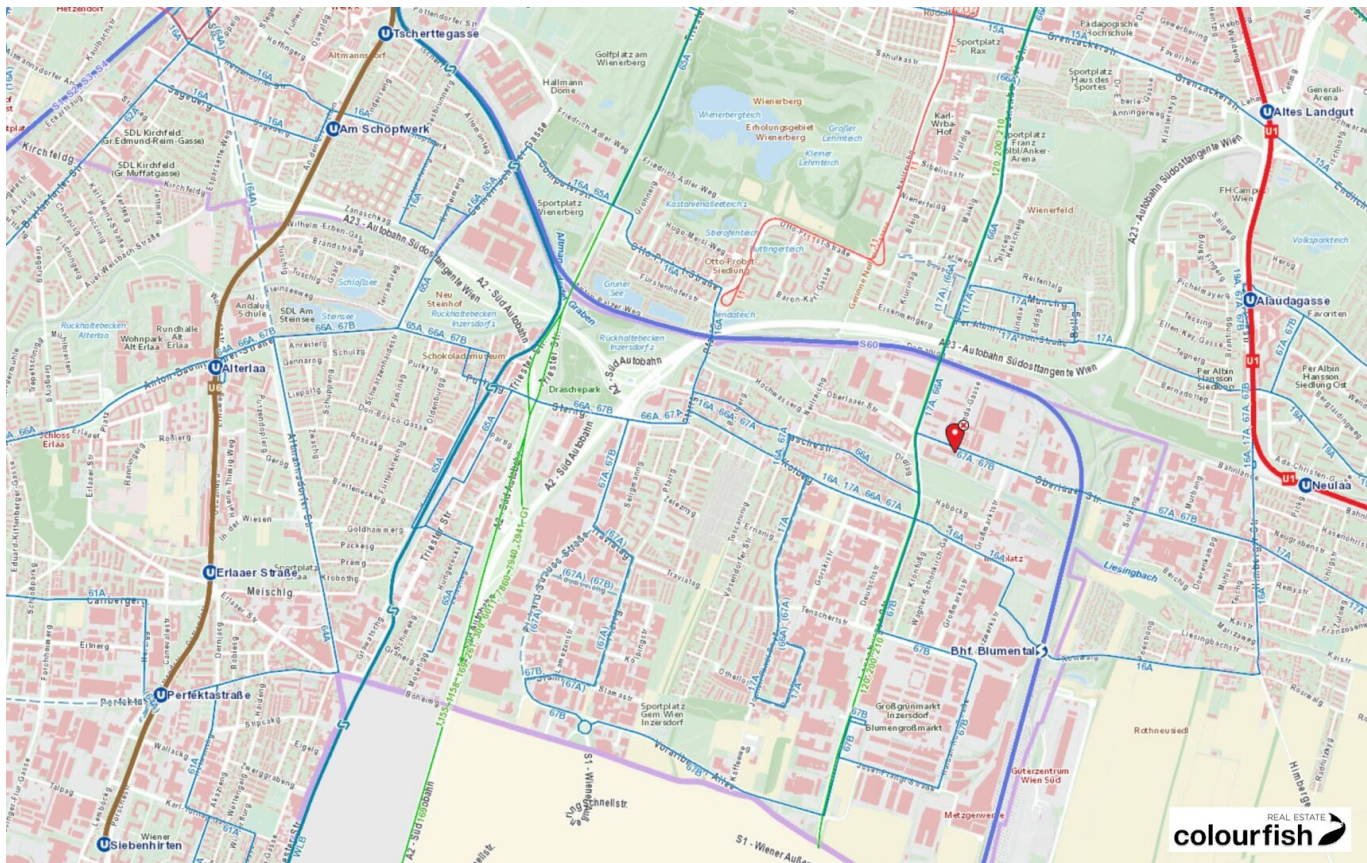
AREA OCTA GMBH

1230 Wien, Oberlaaer Straße 331

Halle neue Teilung (k...)

WIEN, am 20.11.2023

M 1:XXX Gr. A3



## Objektbeschreibung

Die Lagerhalle mit einer Fläche von 560 m<sup>2</sup> ist aktuell mit einem Hochregal ausgestattet, bei Bedarf kann die Fläche um ca. 230 m<sup>2</sup> erweitert werden. Der Zugang zur Halle wird aktuell neu geregelt. Im Bürotrakt können Büros in unterschiedlichen Größen dazu gemietet werden. Die Büros wurden kürzlich von Grund auf saniert. Der *SÜDPARK – Büro&Gewerbe* befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk direkt im Gewerbe- und Industriegebiet Inzersdorf, einem der am besten etablierten Industrie- und Gewerbegebiete Wiens.

Da sich die Liegenschaft in unmittelbare Nähe der Laxenburger Straße (B230) befindet, ist sie optimal an das Straßenverkehrsnetz angebunden. In nur wenigen Minuten sind die A2 Südautobahn und auch die A23 Südosttangente über den Verkehrsknotenpunkt Inzersdorf zu erreichen. Auch die Auf- und Abfahrt Laxenburger Straße zur S1 (Schnellstraße von der A2 zur A4 Ostautobahn) ist nur ca. 1 km vom Standort entfernt. Des Weiteren garantieren die U-Bahnlinien U1 und U6, die mit nahe gelegenen Bussen schnell erreichbar sind, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

### verfügbare Bürofläche/Konditionen:

#### Bauteil C - Halle:

ca. 560 m<sup>2</sup> - netto € 4,51/m<sup>2</sup>/Monat - erweiterbar auf ca. 790 m<sup>2</sup>

Betriebskosten Lagerflächen: netto € 1,90/m<sup>2</sup>/Monat (inkl. Strom)

### zusätzlich verfügbare flexible Bürofläche/Konditionen:

#### Bauteil A:

EG: ca. 540 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 160 m<sup>2</sup>

3.OG: ca. 320 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 155 m<sup>2</sup>

1.UG: ca. 561 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 129 m<sup>2</sup>

#### Bauteil B:

EG: ca. 430 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 98 m<sup>2</sup>

1.OG: ca. 595 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 146 m<sup>2</sup>

2.OG: ca. 595 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 146 m<sup>2</sup>

3.OG: ca. 595 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 146 m<sup>2</sup>

1. UG: ca. 564 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 87 m<sup>2</sup>

Büromiete: netto ab € 9,85/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto inkl. Lift netto: € 3,35/m<sup>2</sup>

Heiz-/Kühlkostenkonto netto: € 1,00/m<sup>2</sup>

Stromkonto netto: € 0,35/m<sup>2</sup> wird mit Subzähler abgerechnet

Bei den Büroflächenangaben handelt es sich um Bruttonutzflächen. In diesen Bruttonutzflächen sind anteilige Allgemeinflächen (Erschließungsflächen, Teeküchen sowie Sanitäranlagen, die zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen) enthalten.

*Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1 Alaudagasse, U6 Alterlaa (beide Stationen gut durch Busse erreichbar)

S-Bahn: Bahnhof Wien Blumental (ebenfalls gut durch Busse erreichbar)

Autobus: 17A, 66A, 67A, 67B

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A2, A23, S1, Knoten Schwechat und Vösendorf

Straßenanbindung B16, B230

Flughafen Wien Schwechat in ca. 15 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 20 Minuten erreichbar

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 <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap