

**Vielseitig Nutzbare Lagerhalle in Ebreichsdorf  
(Unterwaltersdorf - 2442)**



**Objektnummer: 15641**

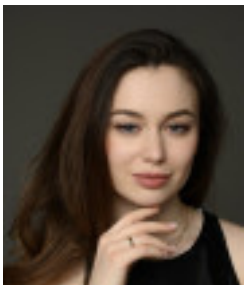
**Eine Immobilie von Immobilien Georg Slawik**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prinz-Eugen-Straße
Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	430,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	30
Kaltmiete (netto)	4.500,00 €
Kaltmiete	4.500,00 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Zalina Dacic

Immobilien Georg Slawik  
Seitenstettengasse 5/37  
1010 Wien

H +436506266174

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







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht diese ca. 440m<sup>2</sup> große Lagerhalle in Ebreichsdorf (Unterwaltersdorf), ideal für diverse Lagerzwecke, jedoch nicht für Automechaniker-Werkstätten. Die Halle bieten eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit, kann nach Absprache individuell umgebaut werden und befinden sich in einem Areal, das derzeit weiterentwickelt wird.

Link Halle 220m<sup>2</sup>: <https://www.slawik.at/objekt/13654150>

Link Halle 440m<sup>2</sup>: <https://www.slawik.at/objekt/13643479>

### Details der Hallen:

Größe: 14,10m x 30,51m = ca. 430,19 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: 5m

Torhöhe: ca. 4,5m x 4,5M

### Zusätzliche Informationen:

#### Außenbereich:

Gesamtfläche: ca. 830m<sup>2</sup>

Parkplätze: Platz für ca. 5-8 Autos

Asphaltierungsarbeiten sind noch in Gange und werden bald fertig gestellt

### Finanzielle Konditionen:

Miete: 4.500€ Netto pro Monat inkl. Netto-Betriebskosten

Kaution: 3 Monatsmieten

Provision: 3 Monatsmieten

Mietvertragserstellung: ca. 550€ Netto

Mietvertragsvergebührung: Zuständig ist das Finanzamt

**Mietdauer:** Nach Absprache möglich.

**Lage und Umgebung:** Ebreichsdorf (Unterwaltersdorf), eine Gemeinde südlich von Wien, bietet durch seine Lage und die gute Anbindung an das Verkehrsnetz ideale Bedingungen für Lager- und Geschäftstätigkeiten.

### **Besonderheiten:**

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung der Hallen

Potenzial für geschäftliche Expansion in einer sich entwickelnden Region

**INFO: Zusendung eines Planes mit genauen Maßen nach schriftlicher Anfrage**

### **Kontakt und Besichtigung:**

Um schnellstmöglich einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, füllen Sie bitte das Kontaktformular aus und bestätigen Sie die angegebene E-Mail-Adresse.

Bei Fragen können Sie uns unter [00436641020156](tel:00436641020156) telefonisch erreichen.

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.750m

**Sonstige**

Bank <2.750m

Geldautomat <2.750m

Post <750m

Polizei <2.250m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap