

## Werkstatt-/Büroeinheit Nähe Siemensstraße



**Objektnummer: 6954**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	145,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	145,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 250,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 4,00
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.597,97 €
<b>Kaltmiete</b>	2.164,26 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	435,69 €
<b>Heizkosten:</b>	130,60 €
<b>USt.:</b>	452,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten 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



REAL ESTATE  
**colourfish**

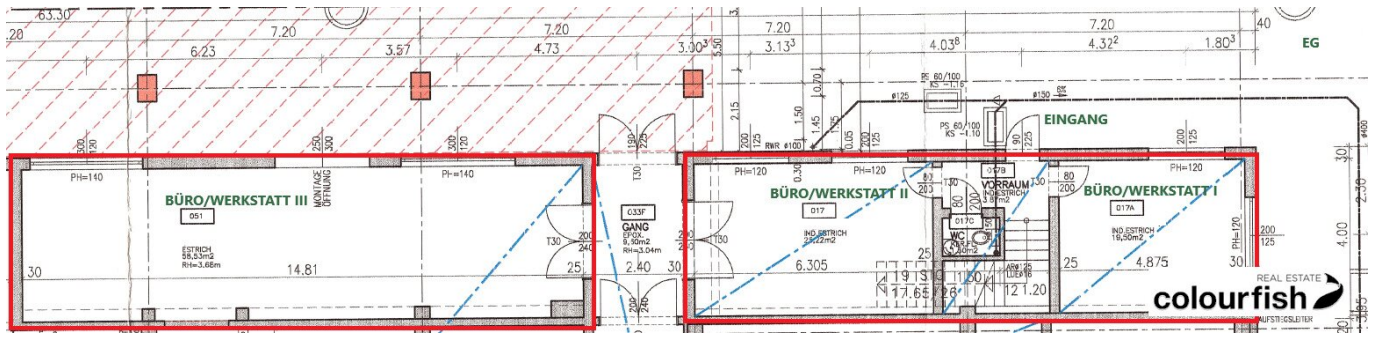


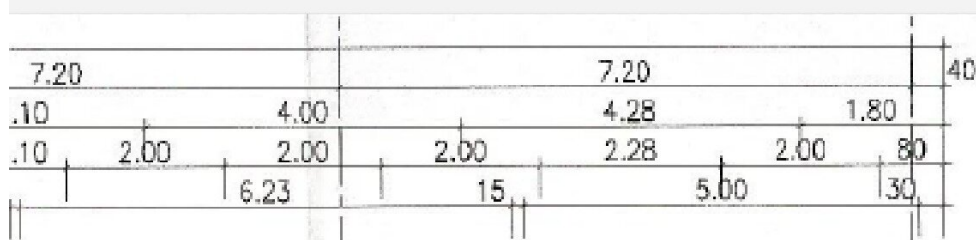
REAL ESTATE  
**colourfish**



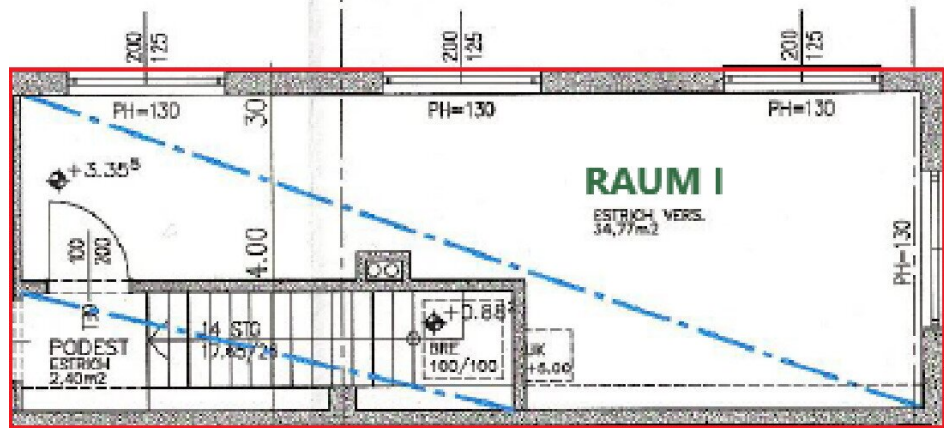
REAL ESTATE  
**colourfish**



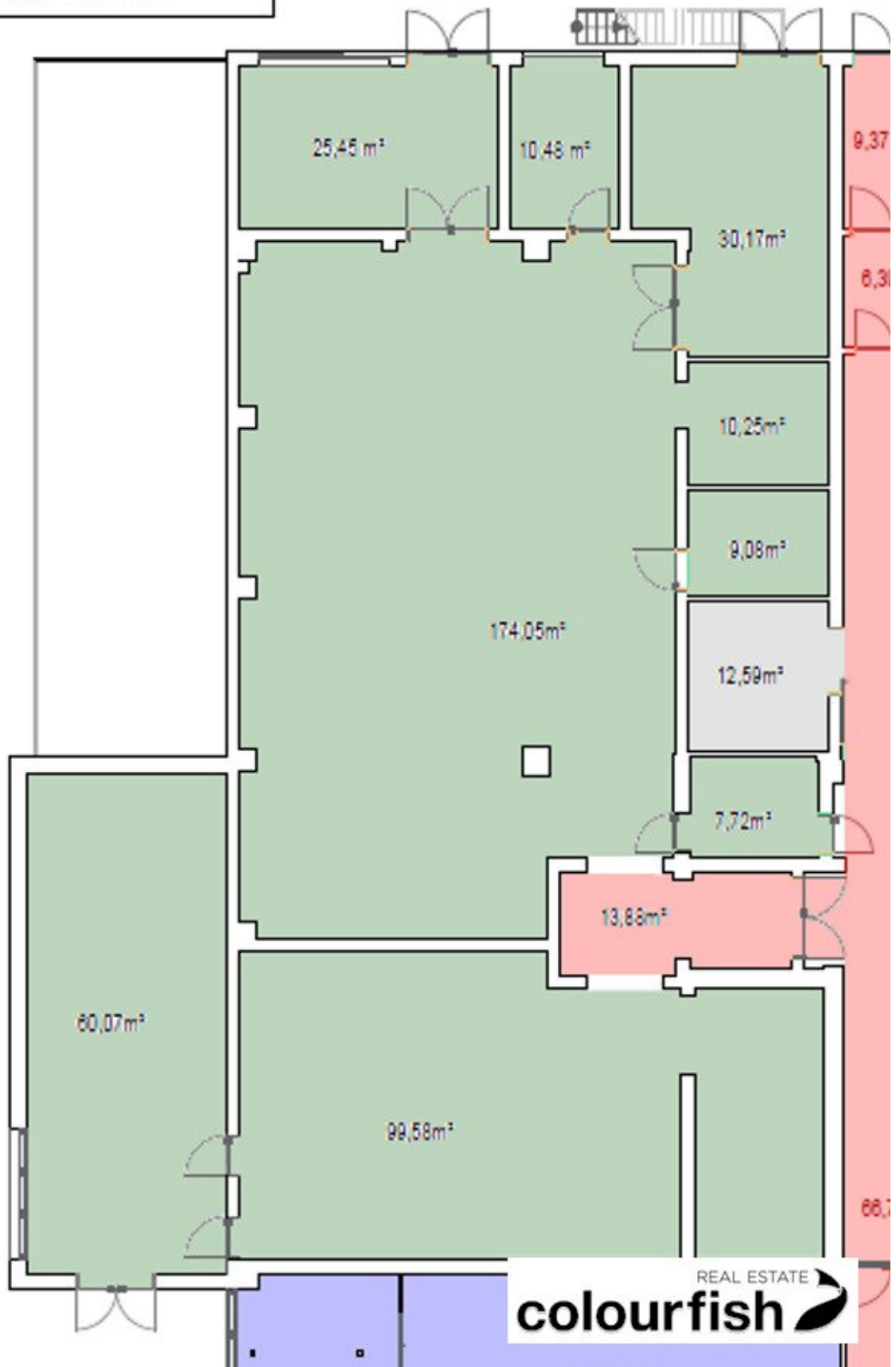




**1.OG**



Maßstab 1:200



## Objektbeschreibung

In einer gepflegten Gewerbeliegenschaft im 21. Wiener Gemeindebezirk kommt diese Einheit zur Vermietung. Die Fläche gliedert sich in einen Erdgeschoßteil mit ca. 50 m<sup>2</sup> mit direktem, ebenerdigen Zugang vom Außenbereich und einem Lagerbereich mit ca. 59 m<sup>2</sup> sowie einem durch eine interne Treppe erreichbaren Büroraum im 1. Stock. In der Einheit ist ein eigenes WC integriert, im Erdgeschoß gibt es auch eine Wasseranschlussmöglichkeit. Der Lagerbereich ist über den Gang erreichbar. Der Zugang zu Lager und Werkstatt erfolgt über eine Doppelflügeltür vom zentralen Anlieferungsgang. Eine Zufahrt mit Fahrzeugen bis zum Eingangsportal ist möglich. Die Einheit ist abgesehen vom 59 m<sup>2</sup> großen Lagerbereich beheizbar.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut, direkt angrenzend an die Liegenschaft befindet sich eine moderne EUROSPAR Filiale sowie eine Hofer Filiale. Die Verkehrsanbindung ist sehr günstig, öffentlich ist der Standort mit Bussen direkt von der S-Bahn-Station Siemensstraße bzw. U1 Station Großfeldsiedlung oder U1 Kagraner Platz sehr gut erreichbar.

Mit dem Auto gelangt man über die Siemensstraße direkt zur Nordbrücke mit Anschlüssen zur A22, S2 bzw. weiter in die Innenstadt.

Je nach Verfügbarkeit können auf der Liegenschaft PKW-Stellplätze zu je brutto € 80,40/Monat angemietet werden.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

Top EG: ca. 145,27 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenpauschale: netto € 3,00/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenkonto: netto € 0,90/m<sup>2</sup>/Monat (Abrechnung über m<sup>2</sup>)

Stromkostenkonto: netto € 0,90/m<sup>2</sup>/Monat (Abrechnung über Subzähler)

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

Der Mietvertrag wird befristet abgeschlossen.

### **Im Erdgeschoß stehen zusätzlich knapp 371 m<sup>2</sup> Lager zur Verfügung.**

In der Liegenschaft können zusätzliche gekühlte Büroräume in unterschiedlichen Größen ab ca. 20 m<sup>2</sup> im zweiten Stock dazu gemietet werden.

### **Ausstattung**



- Öffnenbar Fenster
- Außenjalousien
- Radiatoren
- Deckenbeleuchtung

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Autobus: 28A und 31A mit direkter Verbindung zur U1 Großfeldsiedlung oder U1 Kagraner Platz bzw. mit direkter Anbindung zur S-Bahn Station Siemensstraße (S1, S2, S7)

### **Individualverkehr:**

A22 Donauuferautobahn

Knoten Floridsdorf

Nordbrücke

Auffahrt zur S2

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 <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap