

**Qualität auf höchstem Niveau - Neubauhalle für Ihr Hobby  
oder Gewerbe!**



**Objektnummer: 6352/1814**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	93,29 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	82,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	854,90 €
<b>Kaltmiete</b>	854,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

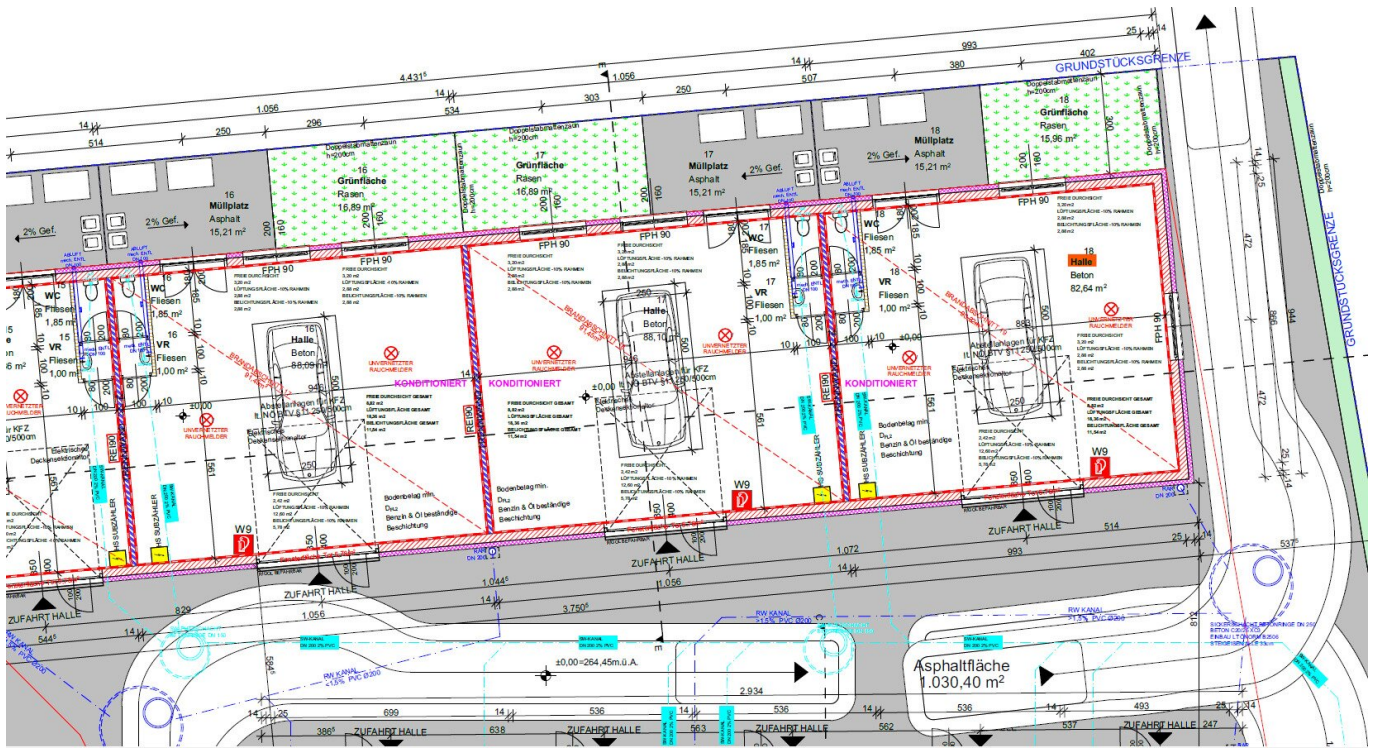
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

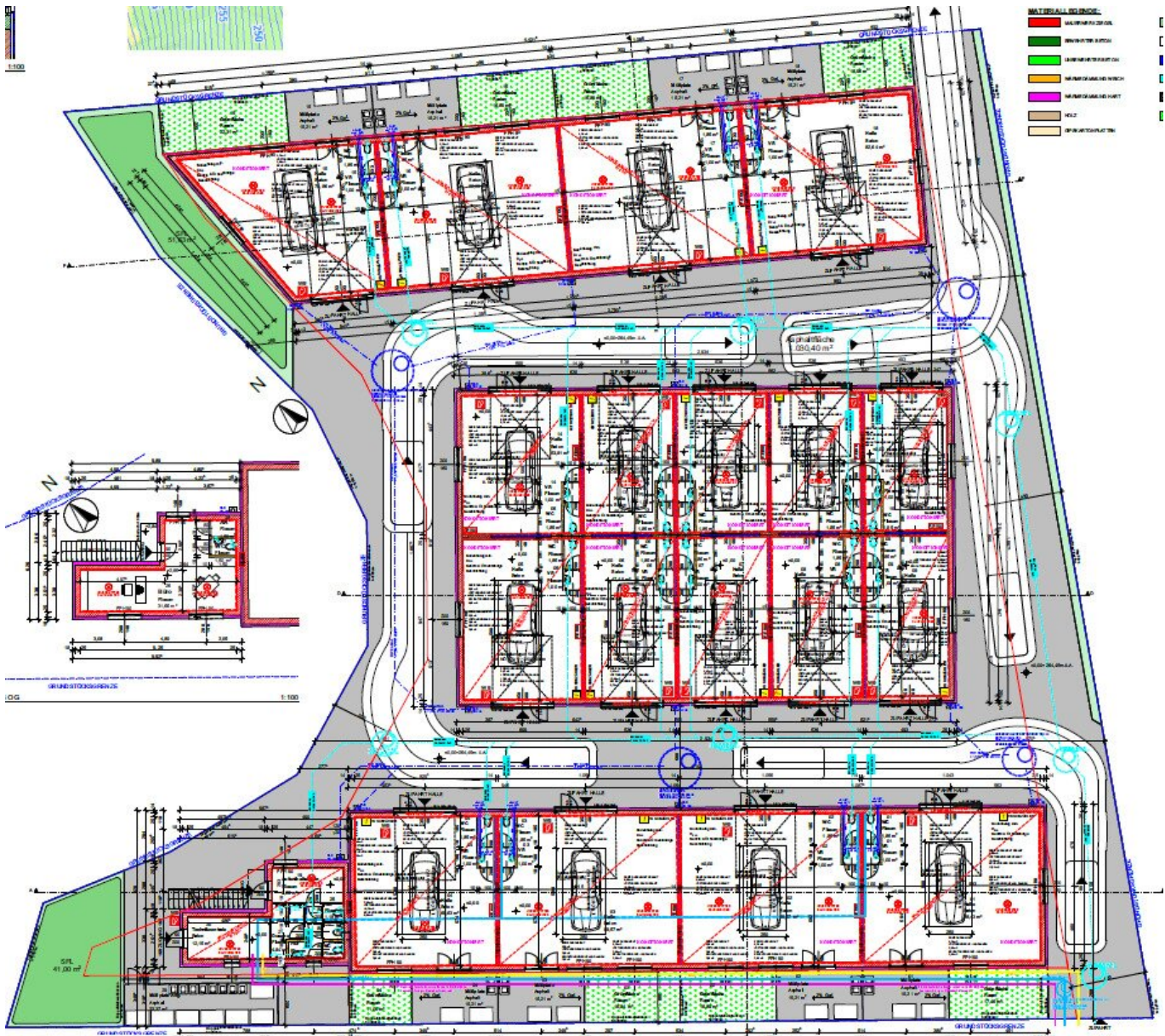
T +43 664 1854265  
H +4367761616848

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









# Objektbeschreibung

**Jetzt mieten und später kaufen - Ergreifen Sie IHRE Chance!**

Präsentiert wird eine knapp 85,49m<sup>2</sup> große Lagerhalle mit zusätzlicher ca. 31,17m<sup>2</sup> Freifläche ausgestattet mit einem elektrischen Einfahrtstoren, Fenster, Türe und LED - Deckenbeleuchtung. Die einzelnen Einheiten von ca. 40m<sup>2</sup> bis 90m<sup>2</sup> lassen sich beliebig nach Wunsch zu max. 18 Hallen zusammenfassen, womit eine Gesamtfläche von bis zu 638m<sup>2</sup> + 64m<sup>2</sup> Freifläche erzielbar ist.

Das Gewerbeobjekt mit imposanten 5m Deckenhöhe ist mit eigenem Strom-/ und Wasserzähler ausgestattet. Der Standort selbst bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung zur Bundesstraße B17 Richtung Wien und Wiener Neustadt sowie dem Bahnhof Sollenau und Felixdorf. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Spar, Apotheken, Banken usw. sind ebenfalls in nur wenigen Minuten zu erreichen.

## **Fakten zusammengefasst:**

- + Hochwertiger Ziegelmassivbau
- + Gewichtete Nutzfläche 93,29m<sup>2</sup>
- + Ideale Verkehrsanbindung sowie Infrastruktur
- + Nur 30min von Zentrum Wien entfernt
- + Wasser, Stark-/ und Normalstrom vorhanden
- + Elektrisches Einfahrtstor
- + Zusätzliche Freifläche
- + LKW befahrbar

## **Kostenübersicht:**

Miete netto: € 854,90, -

zzgl. 20% USt: € 170,98, -

Miete brutto € 1.025,88, -

**= netto 10€/ m<sup>2</sup>**

3BMM Kautiön € 3.077,64, -

3BMM Provisiön inkl. USt € 3.693,17, -

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten dieser herausragenden Immobilie überzeugen.

Für eine unverbindliche Besichtigung und weitere Informationen kontaktieren Sie gerne jederzeit folgende Telefonnummer: **0677 61510881**.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m



Universität <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap