

## LAGER / ABSTELLRAUM / BÜRO



Aussenansicht

**Objektnummer: 25415**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Lager
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	89,63 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	45,17 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	44,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaltmiete (netto)</b>	663,33 €
<b>Kaltmiete</b>	681,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	18,18 €
<b>USt.:</b>	134,49 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Für die Vertragserrichtung fallen EUR 300,00 an.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



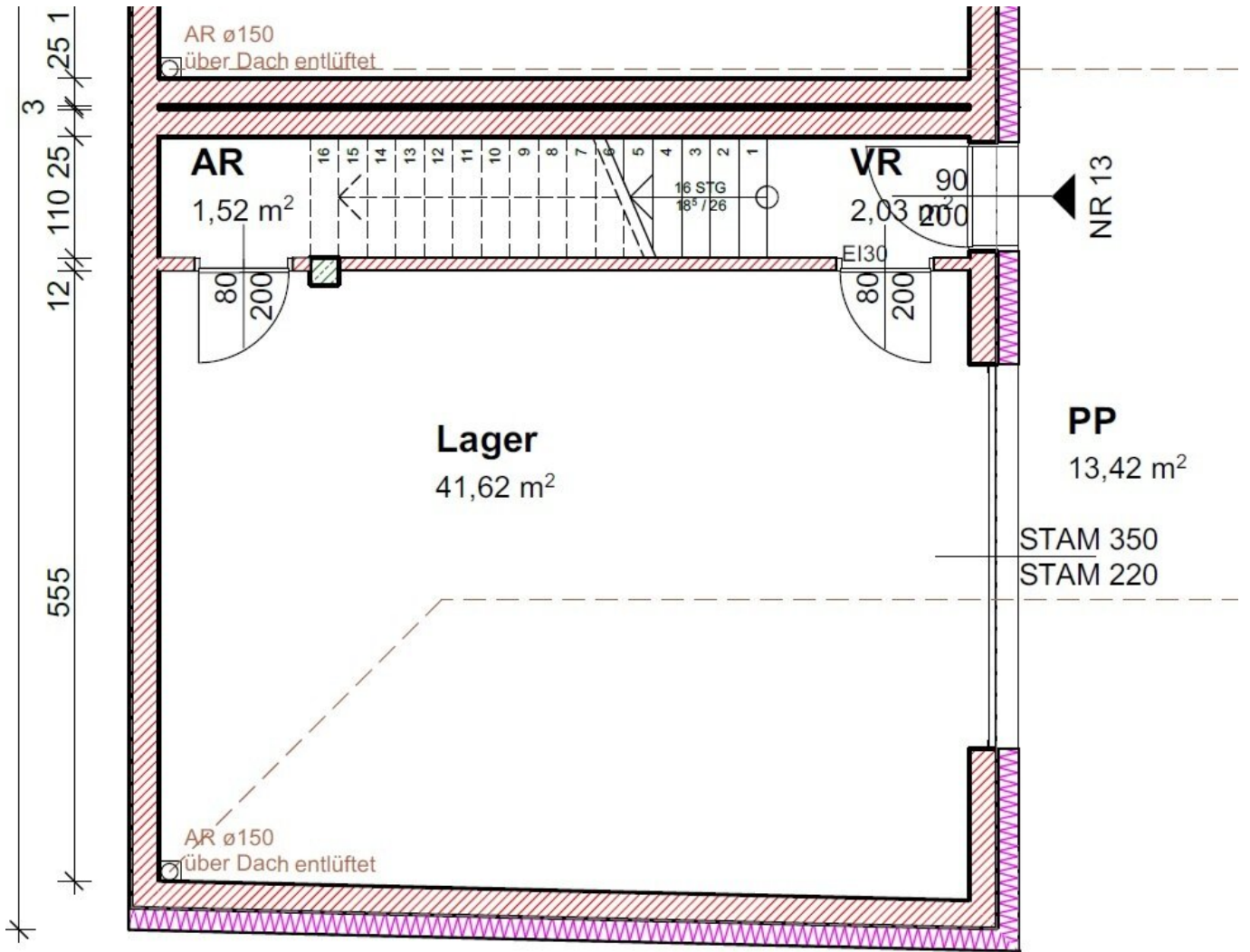




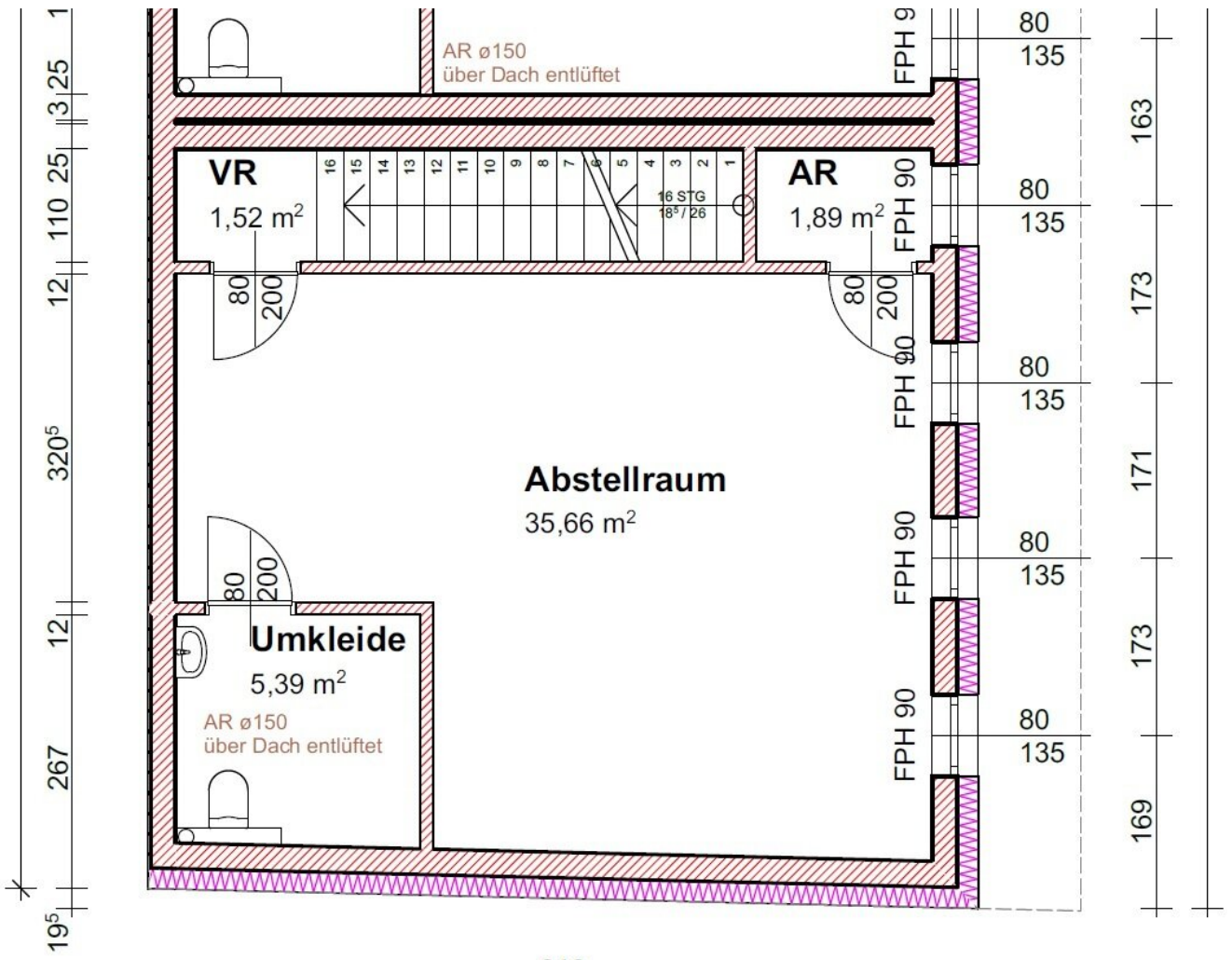








GRUNDRISS ERDGESCHOSS



810  
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### Zum Objekt:

Die freiwerdende Einheiten teilen sich auf 2 Etagen auf und wurden im Jahr 2019 fertiggestellt. Der Einheit steht im Erdgeschoss eine Lager / Abstellraum zur Verfügung und im Obergeschoss ein Büro / Abstellraum. Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 105,00 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingang und ein elektrisches Garagentor. Im Erdgeschoss ist neben dem Lagerraum (ca. 41,62 m<sup>2</sup>) auch noch ein Abstellraum (unter dem Stiegenaufgang von ca. 1,52 m<sup>2</sup>) vorhanden.

Ins Obergeschoss gelangt man über einen Stiegenaufgang. Im Obergeschoss befindet sich neben dem Hauptraum (ca. 37,55 m<sup>2</sup>) ein Vorraum (ca. 1,52 m<sup>2</sup>), und ein Badezimmer (ca. 5,39 m<sup>2</sup>). Im Badezimmer ist ein Waschbecken, eine Dusche, ein WC und ein Waschmaschinenanschluss montiert. Im Hauptraum des Obergeschosses sind Küchenanschlüsse verlegt.

Beheizt werden die Räumlichkeiten mittels Fußbodenheizung, die von einem Gas-Brennwertgerät versorgt wird.

Die Kunststoff-Energiesparfenster haben eine 3-Scheiben-Isolierverglasung.

In den Lager-, bzw. Abstellraum sind Rauchwarnmelder installiert.

Ein tragbarer Feuerlöscher wird pro Einheit bereitgestellt.

### Mietpreisaufstellung

Nettomietzins	EUR	963,33
- Nichtraucherbonus	EUR	- 300,00
<b>Bruttomietzins (exkl. Betriebs- und Verbrauchskosten)</b>	<b>EUR</b>	<b>663,33</b>

+ 20% USt.	EUR	132,67
+ Betriebskosten-Akonto	EUR	20,00
<b>GESAMTMIETE</b>	<b>EUR</b>	<b>816,00</b>

**Der Finanzierungsbeitrag beträgt EUR 3.000,00 und verringert sich jährlich um 1%.**

**Der Mietvertrag wird auf 37 Monaten, mit Verlängerungsoption, abgeschlossen.**

**Die Parkplatzmiete an der Straßenseite beträgt pro Parkplatz EUR 50,00, exkl. 20% USt.**

**Ein Parkplatz, vor der Einheit, ist in der Gesamtmiete enthalten.**

## **Lage**

In der Nähe des **Bahnhofs** und des **Lagerhauses**, von Gerasdorf.

**Weitere Informationen finden Sie in der beigefügten Lageauswertung.**

## **Verkehrsanbindung**

Mit der S2 (Schnellbahn) gelangen Sie z.B.: nach Wien, Wolkersdorf, Mistelbach oder Laa an der Thaya. Die **Schnellbahnstation ist in ca. 2 Gehminuten erreichbar** und benötigt bis Wien ca. 5 Minuten.

Mit dem **Auto** benötigt man ca. 4 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze (ca. 3,0 km). Auf der

neuen **Autobahnanschlussstelle S1 / S2** ist man in ca. 3 Minuten.

## **Geschichte**

1805/54 wurde die Katastralgemeinde Gerasdorf mit Kapellerfeld als freie Ortsgemeinde konstituiert. 1938, nach dem Anschluss Österreichs an das Deutsche Reich, wurde Gerasdorf in die Stadt Wien eingegliedert. Mit dem Gebietsänderungsgesetz vom 1. September 1954 und der damit verbundenen Rückgliederung der Wiener Randgemeinden in das Bundesland Niederösterreich erlangte die Gemeinde wieder ihre Selbstständigkeit. Mit Wirkung vom 1. Jänner 1972 wurde die Gemeinde Seyring mit Gerasdorf vereinigt.

Die heutige Stadtgemeinde Gerasdorf besteht aus den Stadtteilen Gerasdorf, Seyring und den Siedlungen Kapellerfeld, Oberlisse und Föhrenhain.

Der administrativen Einteilung nach gehört Gerasdorf zum Gerichtsbezirk Klosterneuburg und zum Verwaltungsbezirk Korneuburg.

Bis 1848 war für den Ort Gerasdorf die zuständige Grund- und Landgerichtsobrigkeit die Herrschaft Süßenbrunn.

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

Das Haus selbst ist nur 2 Gehminuten von der Schnellbahnstation Kapellerfeld entfernt und die öffentliche Verkehrsanbindung damit optimal.

## **Übergabe**

Die Übergabe erfolgt nach Rücksprache mit den Eigentümern.

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.