

# Betriebsliegenschaft für Klein- und Mittelunternehmen



**Objektnummer: 6898**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Nutzfläche:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	212,79 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	134,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,59
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.000,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	4,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	1.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

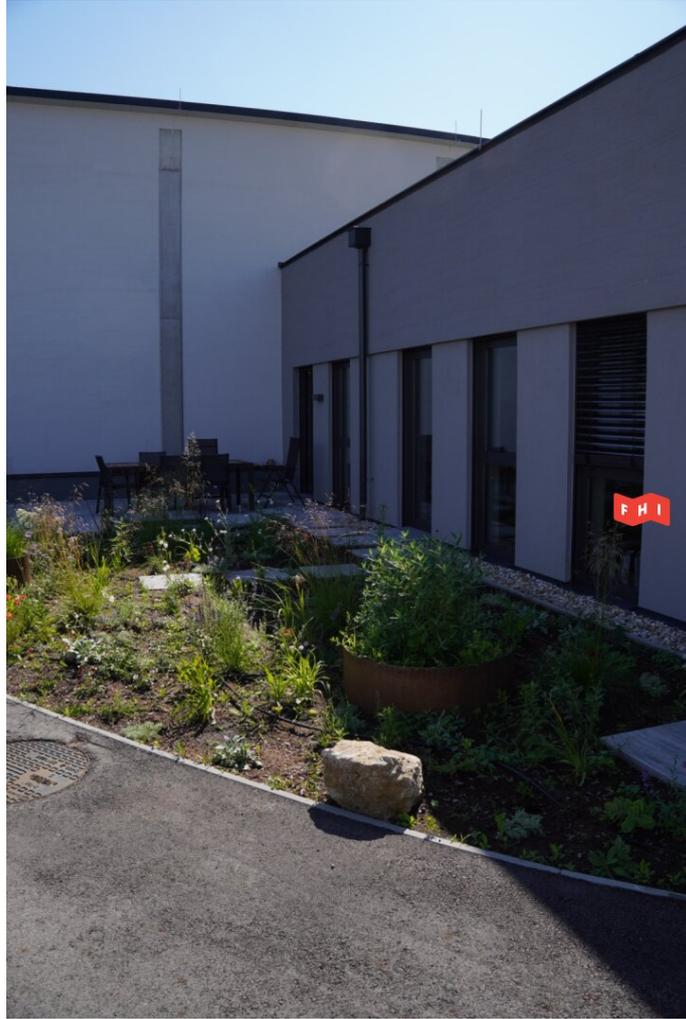
## Ihr Ansprechpartner



**FHI Real Estate**

FHI Real Estate GmbH





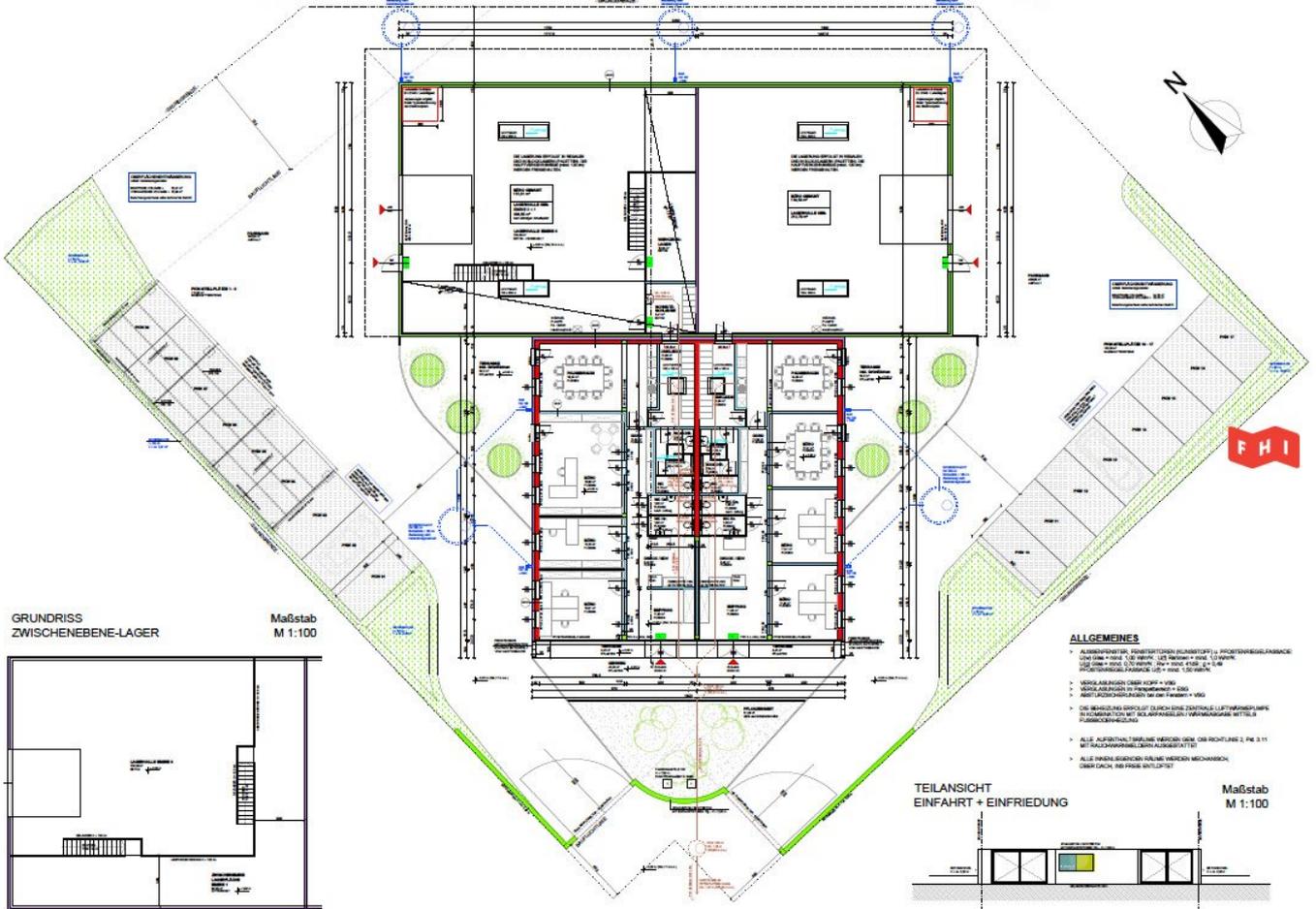






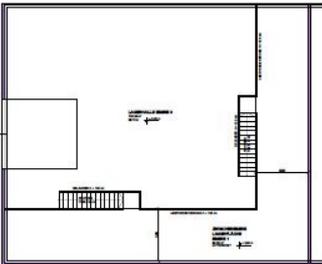
GRUNDRISS  
ERDGESCHOSS

Maßstab  
M 1:100



GRUNDRISS  
ZWISCHENEBENE-LAGER

Maßstab  
M 1:100

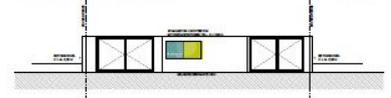


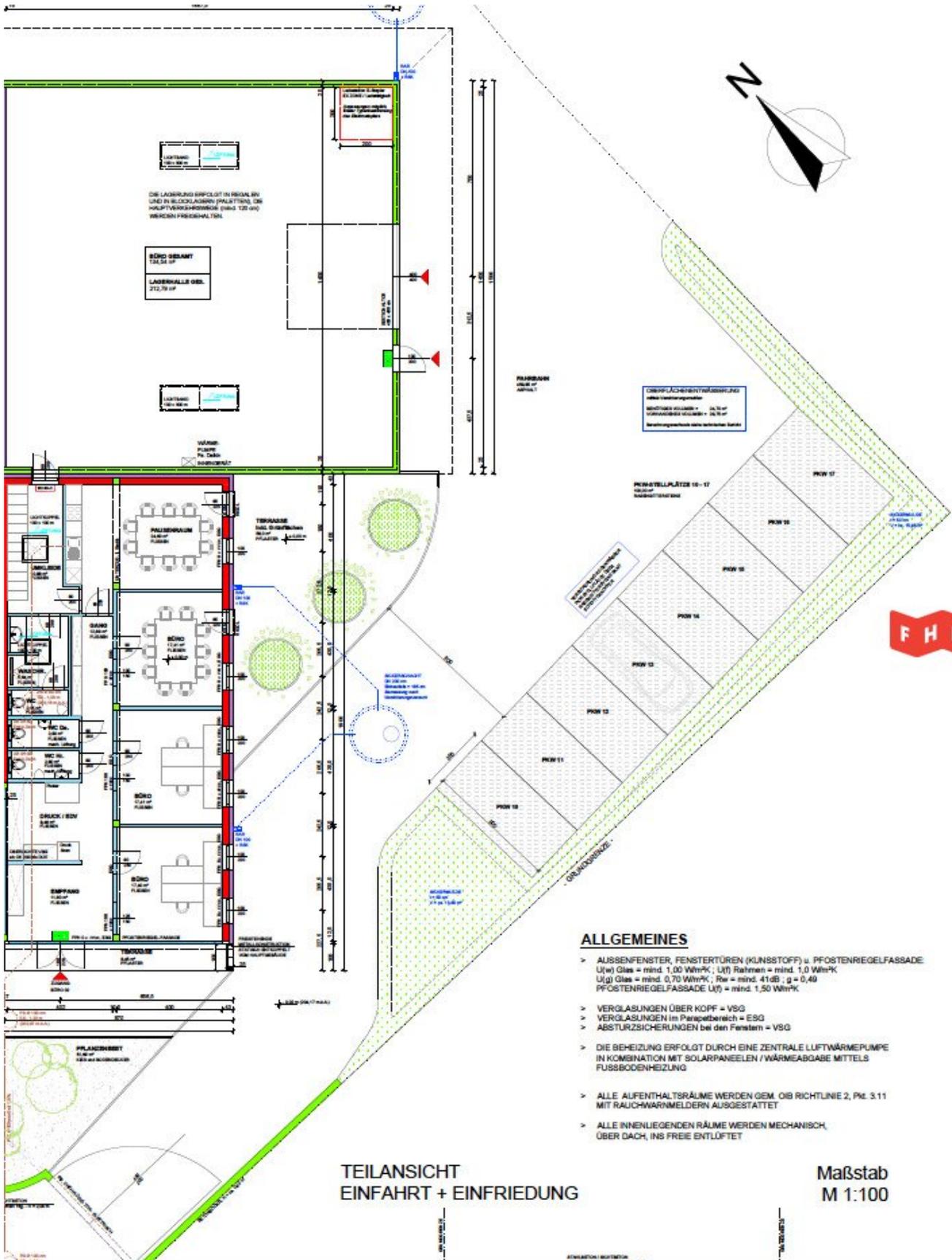
**ALLGEMEINES**

- ALLE ANFORDERUNGEN AN VERBODENEN KLIMATISIERUNGSPUNKTEN SIND ÜBERNOMMEN UND BEFOLGT. DIE BELEUCHTUNG SOLLTE MIT EINER LEUCHTDICHTE VON 100 LUX ÜBERNOMMEN WERDEN. DIE BELEUCHTUNG SOLLTE MIT EINER LEUCHTDICHTE VON 100 LUX ÜBERNOMMEN WERDEN. DIE BELEUCHTUNG SOLLTE MIT EINER LEUCHTDICHTE VON 100 LUX ÜBERNOMMEN WERDEN.
- DIE BELEUCHTUNG SOLLTE MIT EINER LEUCHTDICHTE VON 100 LUX ÜBERNOMMEN WERDEN. DIE BELEUCHTUNG SOLLTE MIT EINER LEUCHTDICHTE VON 100 LUX ÜBERNOMMEN WERDEN.
- DIE BELEUCHTUNG SOLLTE MIT EINER LEUCHTDICHTE VON 100 LUX ÜBERNOMMEN WERDEN. DIE BELEUCHTUNG SOLLTE MIT EINER LEUCHTDICHTE VON 100 LUX ÜBERNOMMEN WERDEN.
- DIE BELEUCHTUNG SOLLTE MIT EINER LEUCHTDICHTE VON 100 LUX ÜBERNOMMEN WERDEN. DIE BELEUCHTUNG SOLLTE MIT EINER LEUCHTDICHTE VON 100 LUX ÜBERNOMMEN WERDEN.

TEILANSICHT  
EINFAHRT + EINFRIEDUNG

Maßstab  
M 1:100





DE LADENUNG ERFOLOT IN REKAL AN UND IN BEGLEITENDE PAKETUNG, DIE HAUPTVERKEHRSWEGE (BUND 122 000) WERDEN FRIEGEHALTEN.

BODEN GESAMT 124,54 qm  
LADENHALLE ÜBER 212,79 qm

DECKENFLÄCHENMESSUNG  
übertragungsgerichtet  
NUTZFLÄCHE ÜBERTRAGUNG = 24,76 qm  
NUTZFLÄCHE ÜBERTRAGUNG = 24,76 qm  
Nutzungsgrad nach technischer Seite

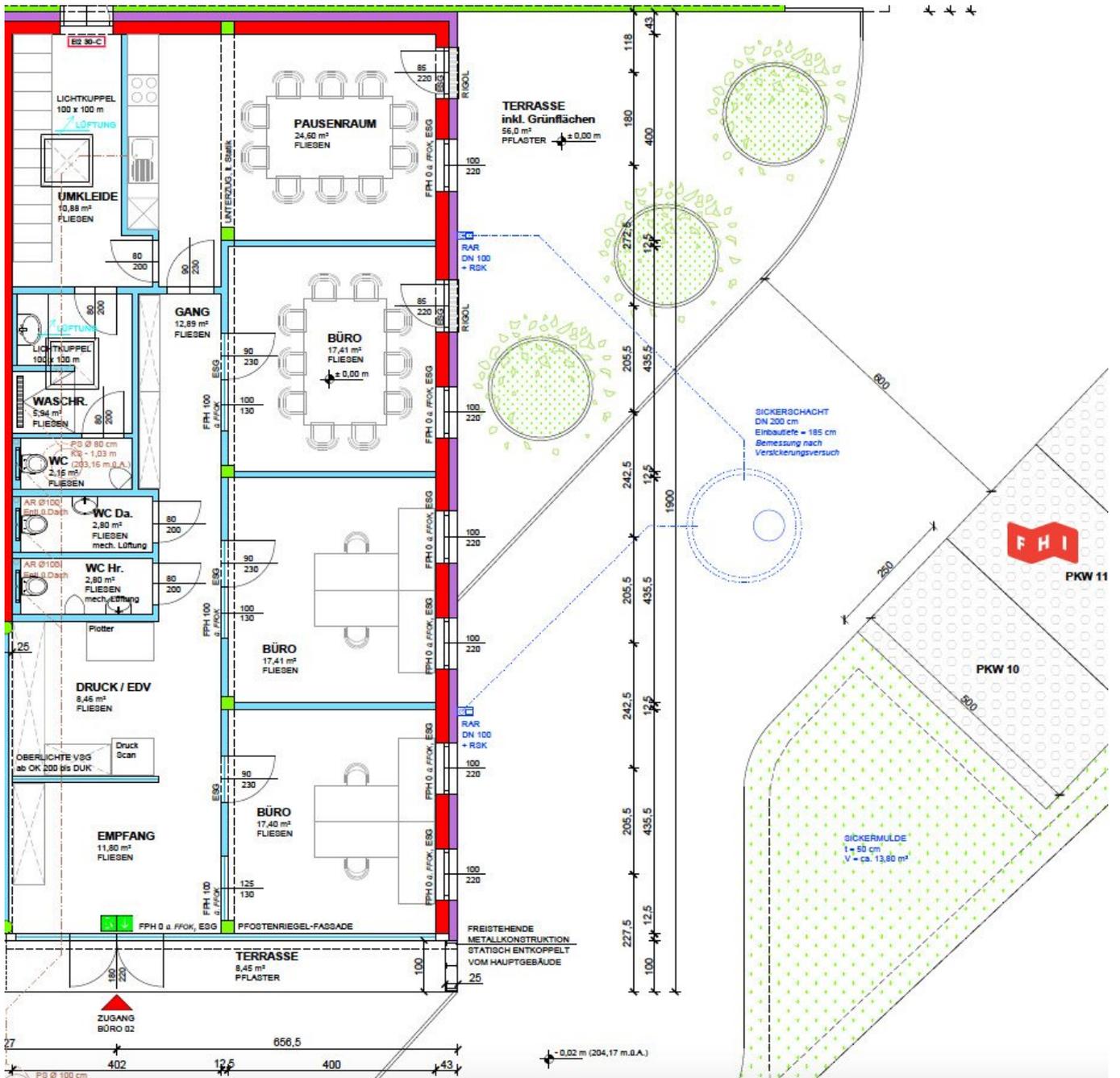


**ALLGEMEINES**

- > AUSSENFENSTER, FENSTERTÜREN (KUNSTSTOFF) u. PFOSTENRIEGELFASSADE  
U(w) Glas = mind. 1,00 W/m<sup>2</sup>K ; U(f) Rahmen = mind. 1,0 W/m<sup>2</sup>K  
U(g) Glas = mind. 0,70 W/m<sup>2</sup>K ; R<sub>s</sub> = mind. 41dB ; g = 0,49  
PFOSTENRIEGELFASSADE U(f) = mind. 1,50 W/m<sup>2</sup>K
- > VERGLASUNGEN ÜBER KOPF = VSG
- > VERGLASUNGEN im Parapetbereich = ESG
- > ABSTURZSICHERUNGEN bei den Fenstern = VSG
- > DIE BEHEIZUNG ERFOLOT DURCH EINE ZENTRALE LUFTWÄRMEPUMPE  
IN KOMBINATION MIT SOLARPANELEN / WÄRMEABGABE MITTELS  
FUSSBODENHEIZUNG
- > ALLE AUßENLIEGENDE RÄUME WERDEN GEM. OIB RICHTLINIE 2, Pkt. 3.11  
MIT RAUCHWÄRMELDERN AUSGESTATTET
- > ALLE INNENLIEGENDE RÄUME WERDEN MECHANISCH,  
ÜBER DACH, INS FREIE ENTLÜFTET

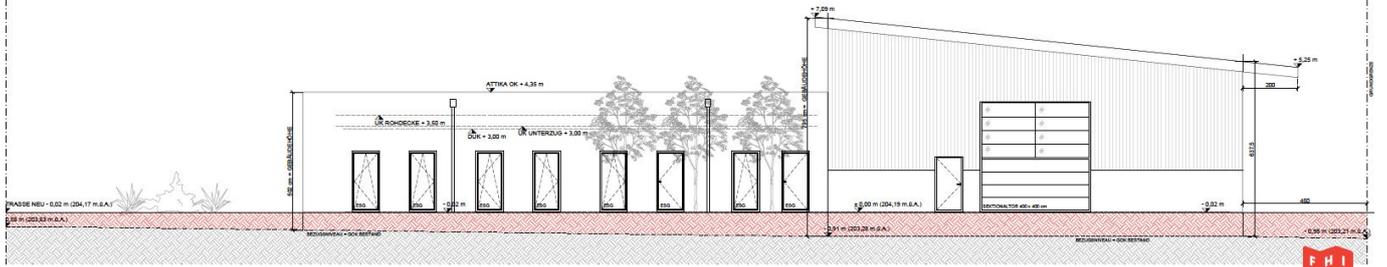
TEILANSICHT  
EINFAHRT + EINFRIEDUNG

Maßstab  
M 1:100



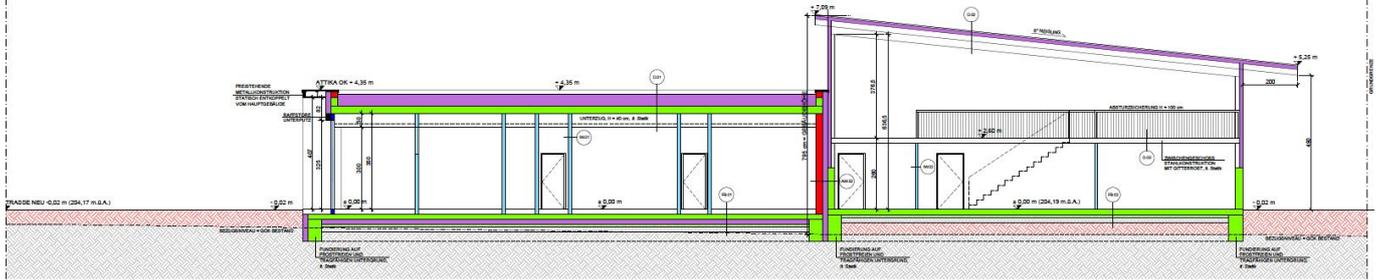
ANSICHT  
SÜDEN

Maßstab  
M 1:100



SCHNITT  
A-A

Maßstab  
M 1:100



## Objektbeschreibung

Vermietet wird eine nahezu neue Betriebsliegenschaft (Fertigstellung Mitte 2023) mit Büro, Halle, Stellplätzen, sowie großzügiger Freifläche. Das Grundstück hat eine Nutzfläche von ca. 1.000m<sup>2</sup>, davon sind ca. 135m<sup>2</sup> Bürohaus, ca. 212m<sup>2</sup> Halle und der Rest sind Parkplätze, Flugdach und Freiflächen zum Lagern. Diese Liegenschaft wurde seitens Eigentümer sorgfältigst geplant und mit allen erdenklichen Besonderheiten ausgestattet. Darunter fallen unter anderem: Luftwärmepumpe, Photovoltaik am Hallendach, Halle mit Betonmauerwerk inkl. 10cm Vollwärmeschutz und ausreichend Parkplätze und mehreren E-Ladestationen.

Das klimatisierte Büro ist direkt mit der Halle verbunden und besteht aus einem großzügigen Pausenraum inkl. vollwertiger Küche, 3 top ausgestatteten Zimmern, einem Empfangsbereich mit abgetrennten Serverbereich und 2 getrennten Toiletten. Weiters befindet sich in der Halle ein Mitarbeiterraum mit separatem WC und Dusche.

Die Betriebsliegenschaft wird übergeben wie steht und liegt und ist ab 01.10.2024 bzw. nach Absprache mit dem Eigentümer anmietbar.

### **Aufteilung:**

- Bürohaus mit ca. 135m<sup>2</sup>
- Halle/Produktion/Lager mit ca. 213m<sup>2</sup>
- 8 Parkplätze + E-Ladestationen
- Freifläche für verschiedene Maschinen, Container und Materialien
- Terrassen inkl. Grünflächen

### **Ausstattung:**

- Luftwärmepumpe
- Photovoltaik
- Klimaanlage

- vollausgestattete Einbauküche
- Eiche- Holzböden + Fliesen
- IT-Verkabelung
- getrennte Sanitäreinheiten
- Dusche

### **Infrastruktur:**

Der Standort befindet sich in Mödling, in unmittelbarer Nähe zur Triester Straße. Dieses Gebäude ist öffentlich gut erreichbar mit der Schnellbahn / Badner Bahn ( Hauptbahnhof Mödling) und dann mit dem Bus 259.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

### **Kontakt:**

**Nico Kurzweil, MA**

**m:** +43 (0) 699 124 50 500

**t:** +43 (0) 1 342 222

**f:** +43 (0) 1 342 222-11

**nk@fhi.at**

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap