

**610 m<sup>2</sup> Geschäftslokal mit Büro, Halle, Werkstatt, Lager (1  
Automin. bis S1)**



**Objektnummer: 9498**

**Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klederinger Straße 31
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	610,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	3
Kaltmiete (netto)	3.300,00 €
Kaltmiete	3.761,12 €
Betriebskosten:	461,12 €
USt.:	752,22 €
Provisionsangabe:	

13.540,03 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Peter Lasek

GELAS Immobilien GmbH  
Arbeitergasse 41/1-4  
1050 Wien

T +43 676 506 00 39  
H +43 676 506 00 39  
F +43 1 595 23 19 - 10

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























WC im Untergeschoß





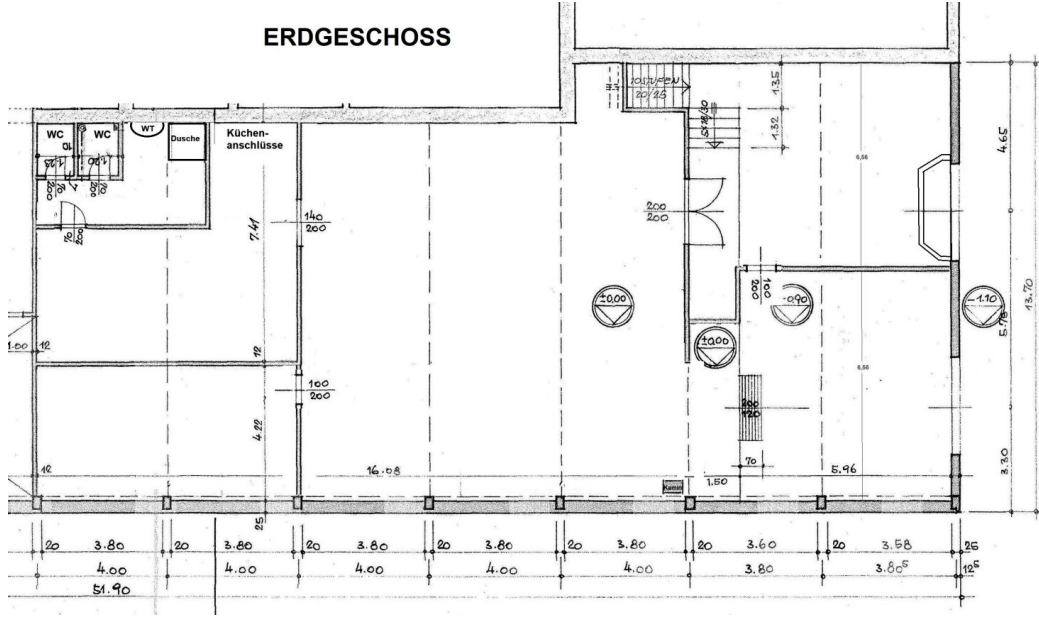








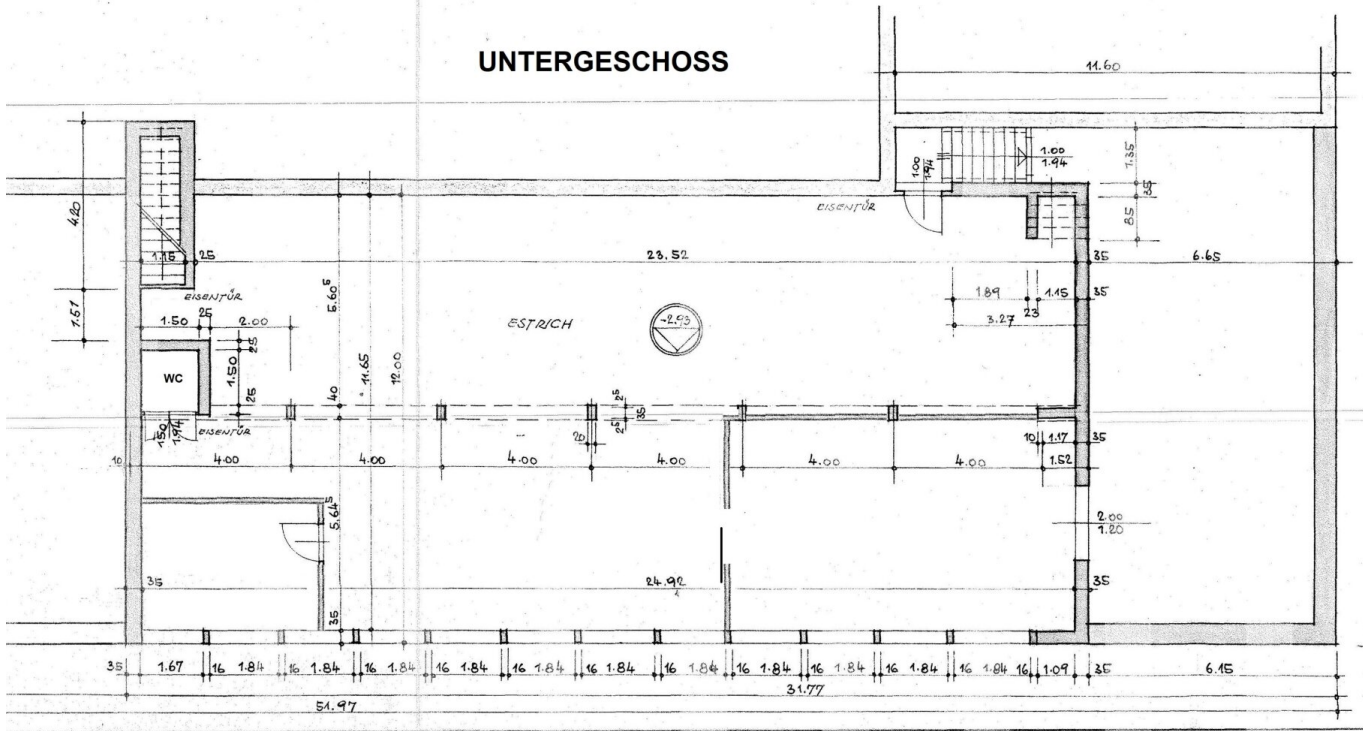
# ERDGESCHOSS



**RANGIERPLATZ FÜR AN- UND AUSLIEFERUNGEN**  
**AUTOABSTELLPLATZ**

A

# UNTERGESCHOSS





# Objektbeschreibung

## **SCHWECHAT Nahe Stadtgrenze Wien, Klederinger Straße 31**

**1 Autominute (1,3 km) bis zum Autobahnknoten Schwechat (Bushaltestelle vor der Türe)**

**Gewerbeobjekt:** Halle mit Büro, Werkstatt, Lager, 3 WCs, Bad usw. Auch die Freifläche davor am hauseigenen Grund.gehört dazu (Rot umrahmt am Foto) KFZ-Stellplätze oder Rangierplatz für An- und Auslieferung. ca. 180 m<sup>2</sup>

Die Neuvermietung erfolgt ziemlich branchenfrei.

Das Objekt teilt sich auf 2 Ebenen: Im EG ca. 330 m<sup>2</sup> und im UG 280 m<sup>2</sup>

Der Mieter darf grundsätzlich Umbauen was er braucht, das wird sehr tolerant gehalten.

Es gibt eine Hauszentralheizung. Mit dem vorigen Mieter war vereinbart, daß die Hauszentralheizung nicht benützt wird und er daher auch keine Heizkosten bezahlen muß. Nun kann sich der neue Mieter aussuchen ob er es genauso handhaben will oder ob die Heizung wieder angeschlossen wird. In letzterem Fall würden dann monatlich € 613,20 Heizkostenkonto anfallen.

Ein Untervermietrecht für das Untergeschoß wäre auch möglich.

Befristung 5-10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

### **Monatliche Kosten:**

Hauptmietzins netto: € 3.300,00

Betriebskosten dzt. monatlich: € 461,12

Bruttomonatsmiete: € 3.761,12 zuzügl. 20 % USt.

**Kaution:** 3 Gesamtmieten

**ALLEINBEAUFTRAGT WIR WEISEN AUSDRÜCKLICH AUF EIN WIRTSCHAFTLICHES NAHEVERHÄLTNISS ZUM AUFTRAGGEBER HIN!**

Für Fragen oder für eine Besichtigung steht Ihnen Herr Peter Lasek unter 0676 50 600 39 oder per Mail gerne zur Verfügung.

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Mietvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 Bruttomieten zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

Wir weisen darauf hin, daß wir hierbei als Doppelmakler tätig sind.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES VOR- UND FAMILIENNAMENS UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.425m  
Apotheke <1.425m  
Klinik <2.525m  
Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <925m  
Universität <5.675m  
Höhere Schule <7.150m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.400m  
Bäckerei <550m  
Einkaufszentrum <2.125m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.250m  
Bank <2.375m  
Post <1.425m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <3.550m

Straßenbahn <1.600m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <750m

Flughafen <8.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap