

**Anleger aufgepasst! großzügige Halle mit viel Potential mit  
Aussicht auf gute Ertragschancen**



**Objektnummer: 6330**

**Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	616,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	616,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	53,37 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	991.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Raschad Elfar

LionRealEstate GmbH  
Rembrandtstrasse 5/13  
1020 Wien

T +431 997 16 34  
H +43 699 18 82 85 33  
F +431 997 16 34 1

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





## Objektbeschreibung

Diese Halle mit einer gesamten Nutzfläche von aktuell ca. 616m<sup>2</sup> wird wenn gewünscht bestandsfrei nahe Ketzergasse und Kaltenleutgeben verkauft.

Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von ca. 1224m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

EG:

- Eingangsbereich/Vorraum
- Wartebereich
- Kundentoilette
- Nebenräume ( Umkleideraum, Küche, 2 Duschen, 2 WC und Waschbereich)
- Halle

OG:

Büro und Nebenraum mit ca. 53m<sup>2</sup> Fläche.

Die Halle hat eine Höhe von ca. 7,5 Meter. Der aktuelle Mieter nutzt das Objekt als Autowerkstatt und kann als Mieter übernommen werden bzw. wird spätestens nach Vereinbarung bei Verkauf ausziehen.

Folgende Vorteile haben sie:

- 1.) Unterteilung in mehrere Hallen laut Rücksprache mit Eigentümer gegen geringe Investition möglich
- 2.) guter Erhaltungszustand – aktuell sind keine anstehenden Investitionen vorgesehen

3.) Gute Substanz durch die massive Bauweise (Industrieboden bzw. Böden teilweise aus Epoxit sowie zwei elektrische Tore mit elektrischer Bedienung)

4.) Parkmöglichkeit von 30 Auto in der Halle und 6 vor der Halle

5.) Ein Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung von einem Wohnbauprojekt ist laut Rücksprache mit Architekten möglich

6.) voraussichtliche hohe Nachfrage von Mietern aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Lager/ leichte Produktion/ Logistik/Storage...etc.)

Das Inventar ist nicht im Kaufpreis inbegriffen, kann jedoch gegen Ablöse übernommen werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email an [office@lion-estate.at](mailto:office@lion-estate.at) oder telefonisch unter +43 699 188 28 533. Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposé zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Namen und Telefonnummer bearbeitet werden 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap