

**TOP ERSTBEZUG! Knapp 200m<sup>2</sup> Halle mit eigenem Büro,  
Duschen & PKW - Stellplätzen.**



**Objektnummer: 6352/2091**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	6
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.380,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.380,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

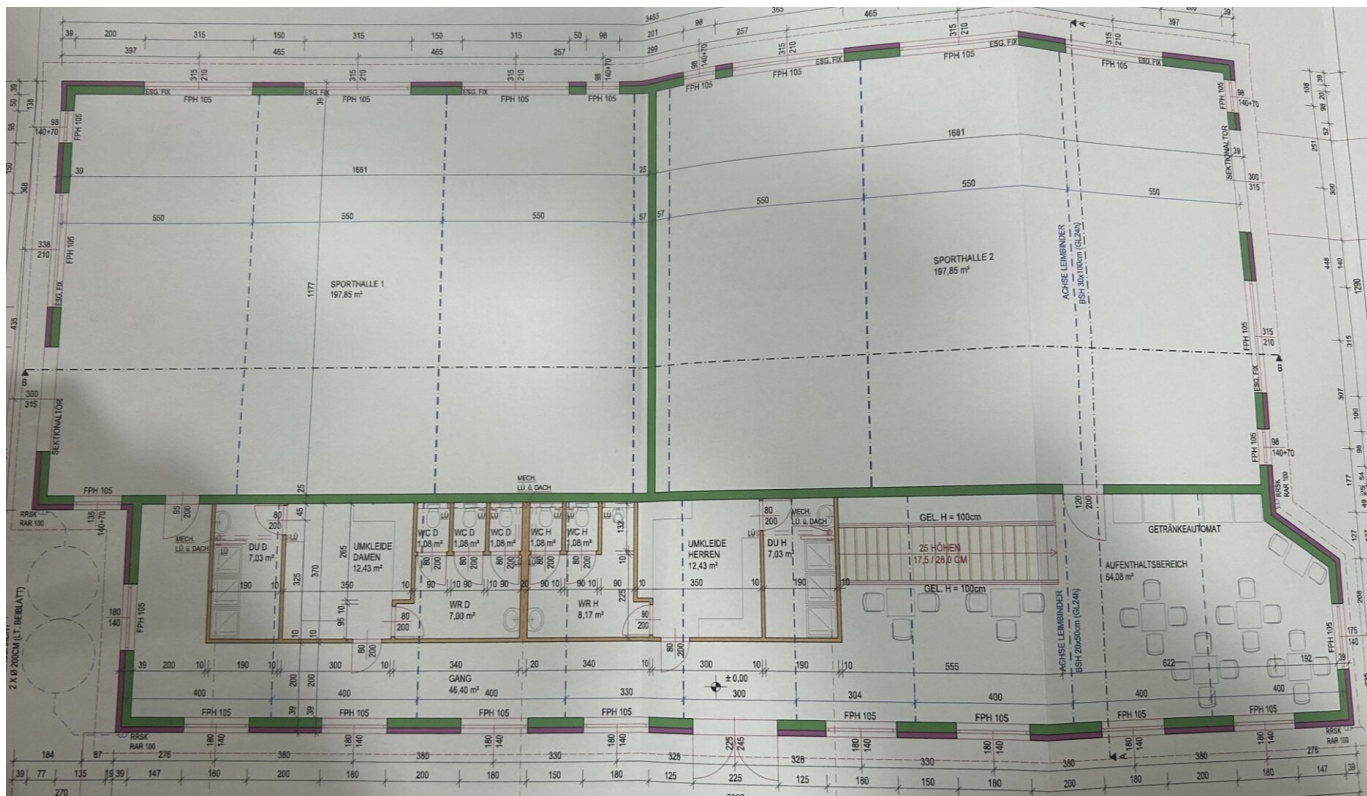
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien













## Objektbeschreibung

**Idealer Firmenstandort// Top moderne Neubauhalle geeignet für Betriebsanlagengenehmigung!**

Zur Anmietung gelangt eine moderne Gewerbehalle mit einer Nutzfläche von ca. 180m<sup>2</sup> und zusätzlichem 18m<sup>2</sup> Büro, welche sich hervorragend für eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten eignet. Das Neubauobjekt in Ziegelmassiv Bauweise verfügt über eine imposante Deckenhöhe, LED - Beleuchtung, Stark-/ Normalstrom und einem elektrischen Einfahrtstor.

### Fakten im Überblick:

- > Neubauhalle mit ca. 180m<sup>2</sup> Lagerfläche und 18m<sup>2</sup> Bürofläche
- > Beheizter Allgemeinbereich ca. 140m<sup>2</sup> mit Zugang zu den Kundenparkplätzen
- > Klimatisierter Pausenraum ca. 64,08m<sup>2</sup> mit 5 Kaffee-/ und Kaltgetränkeautomaten
- > Zwei getrennte Dusch-/ und Sanitäranlagen mit 98,89m<sup>2</sup> Fläche
- > 6 zugeordnete PKW - Stellplätze und 30 Stück Allgemeinparkplätze
- > Elektrisches Einfahrtstor auf der Hallenrückseite

### Kosten im Überblick:

**Miete inkl. Betriebskosten: € 2.380, -**

**Miete inkl. BK und USt.: € 2.859, -**

**Kaution 4 BMM: € 11.424, -**

**Provision 3 BMM: € 13.709, -**

### Lagebeschreibung:

Das Gewerbeareal verfügt über eine eigene Zufahrt über einen Schranken mit 24/7 Zutritt und zusätzlich über eine allgemeine Waschbox, beheizte Aufenthaltsräume mit Getränke- und Snackautomaten sowie getrennte Sanitäreinrichtungen und Duschen. Des Weiteren können bei Bedarf individuelle Büros, Kalthallen, Carports und mobile Container ab bereits 250€ netto angemietet werden.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung zur Schnellstraße B17 sowie Autobahn A2 Richtung Wien. Sie befinden sich direkt im Gewerbegebiet von Sollenau und profitieren an einer asphaltierten Zufahrt mit zugeordneten und Kunden PKW Stellplätzen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Spar, Apotheken, Banken usw. sind in nur wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

**Wenn dieses Inserat Ihr Interesse geweckt hat überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin unter +43 677 61510 881 - Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen.**

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.

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.

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 <3.000m

Apotheke <4.000m



Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

Universität <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap