

## Schauraum/Gallery in Atzgersdorf



**Objektnummer: 7110**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	200,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 245,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.803,50 €
<b>Kaltmiete</b>	2.803,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>USt.:</b>	560,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

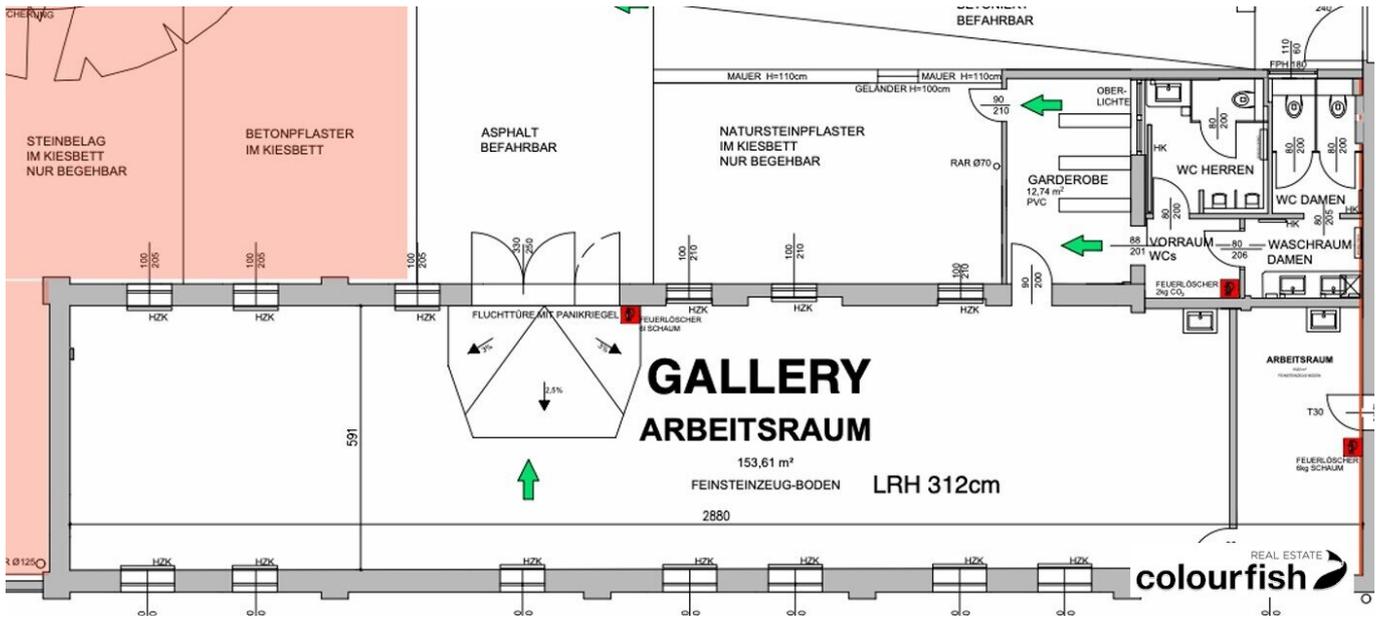
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909

H +43 664 930 40 909

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





**GALLERY  
ARBEITSRAUM**

153,61 m<sup>2</sup>  
FEINSTEINZEUG-BODEN LRH 312cm  
2880

## Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine ca. 200 m<sup>2</sup> große Erdgeschoßfläche auf einer sehr gepflegten Gewerbefläche in Wien Liesing. Das Objekt wurde zuletzt als Schauram bzw. Galerie genutzt. Logos, etc. können mit guter Sichtbarkeit nach Absprache mit dem Vermieter direkt an der frequentierten Breitenfurter Straße platziert werden. Die Fläche verfügt über ausreichend natürliche Belichtung und kann für unterschiedliche gewerbliche Zwecke genutzt werden. Eine Nutzung als KFZ Werkstatt ist ausgeschlossen.

Die Gesamtliegenschaft umfasst mehrere Gebäude, die derzeit hauptsächlich für Büro- und Verkaufszwecke genutzt werden, Teilflächen werden auch als Veranstaltungsflächen genutzt. Die Liegenschaft ist direkt über eine großzügige Zufahrt von der Breitenfurterstraße erschlossen. An der Straßenfront befindet sich eine dreigeschoßige Büro- und Schauraumvilla, im nördlichen Teil eine Werkshalle und daneben eine zweigeschoßige Büro- und Verkaufshalle. An die Verkaufshalle grenzt der ebenerdige, längliche Baukörper, der aktuell als Schauram bzw. Galerie genutzt wurde. Diese drei Gebäudeteile sind baulich untereinander verbunden. Zwischen der Villa und den übrigen Bauteilen erstrecken sich großzügige Freiflächen, die teilweise als PKW Stellplätze genehmigt sind und teilweise gärtnerisch gestaltet sind.

In direkter Umgebung wurden in jüngster Zeit zahlreiche Wohnprojekte realisiert, die zu einer starken Aufwertung des Standorts beigetragen haben. Auf der Nachbarliegenschaft befindet sich eine McDonalds Filiale, wenige Meter entfernt befinden sich eine Billa Plus Filiale und eine Hofer Filiale. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde auf dem Gelände einer ehemaligen Sargerzeugung mit der Kulturinitiative F23 ein attraktives Kultur- und Veranstaltungszentrum geschaffen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinien 62A und 64A gegeben, mit diesen kann auch die U-Bahnlinie U6 in wenigen Stationen erreicht werden. Mit der neuen geplanten S-Bahn Station Benyastraße wird die Anbindung noch deutlich attraktiviert. Über die Breitenfurter Straße kann das übergeordnete Verkehrsnetz innerhalb von wenigen Fahrminuten erreicht werden. Dazu gehören die A21 Wiener Außenring Autobahn und die A1 Westautobahn.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

EG: ca. 200 m<sup>2</sup> - netto € 14,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: werden nachgereicht

Die Anmietung von Erweiterungsflächen auf der gleichen Liegenschaft ist nach Absprache mit dem Vermieter denkbar. Stellplätze im Innenhof können je nach Verfügbarkeit dazu gemietet werden. Die Vermietung erfolgt befristet.

## **Flächenaufstellung Gesamtliegenschaft:**

Gesamtfläche: ca. 2.039 m<sup>2</sup>

Büro-/Verkaufshalle: ca. 1.134 m<sup>2</sup>

Gallery: ca. 200 m<sup>2</sup>

Villa: ca. 261 m<sup>2</sup>

Werkhalle: ca. 378 m<sup>2</sup>

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U6 (Direktverbindung durch Busse)

Bus: 62A, 64A

## **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A1, A21

Wien Zentrum in ca. 25 Minuten erreichbar

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap