

## Moderne Lager-/Produktionshallen in Münchendorf



**Objektnummer: 7134**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2482 Münchendorf
<b>Gesamtfläche:</b>	523,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	382,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.997,47 €
<b>Kaltmiete</b>	5.347,47 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,56 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>USt.:</b>	1.069,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

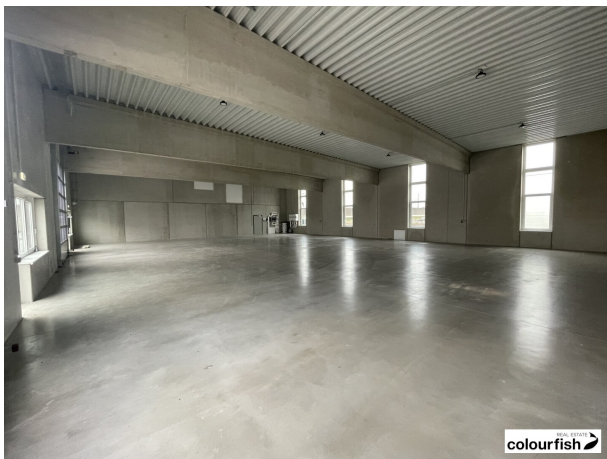
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

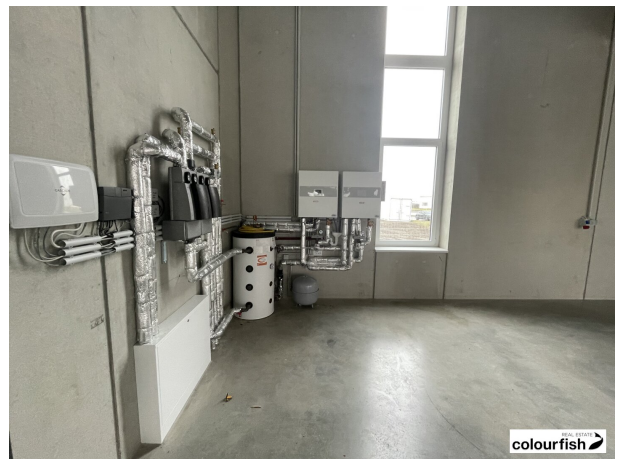
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



REAL ESTATE  
**colourfish**



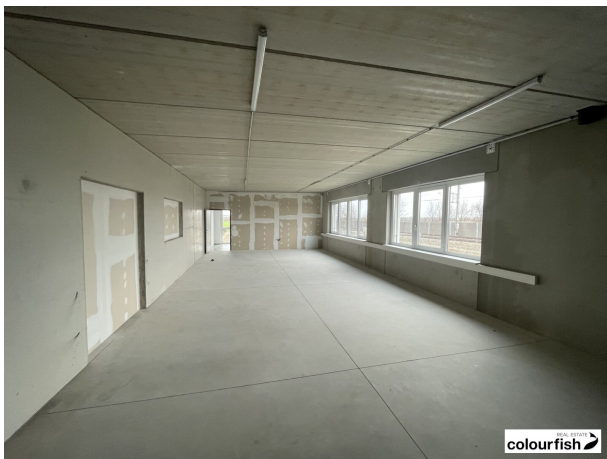
colourfish

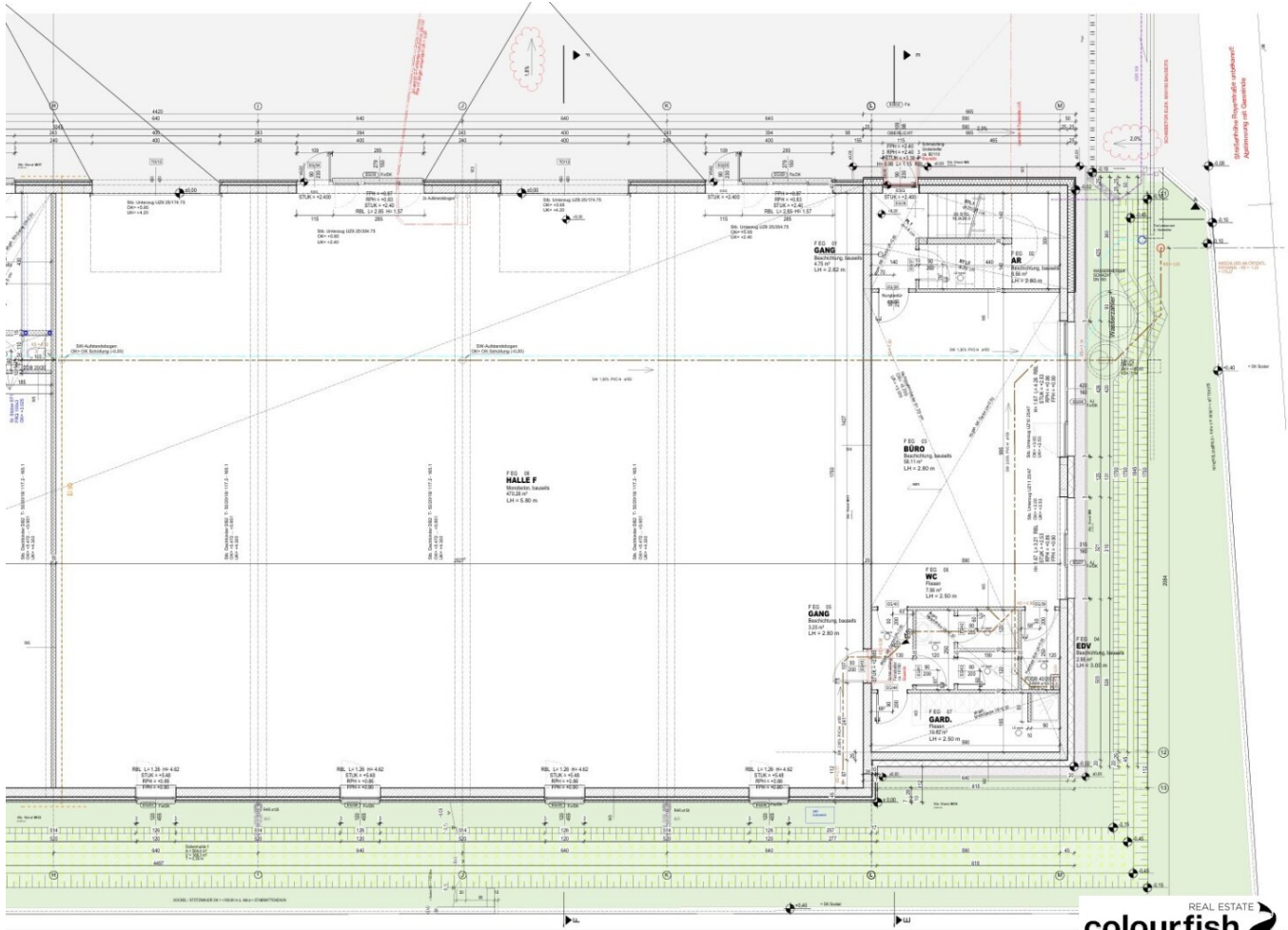


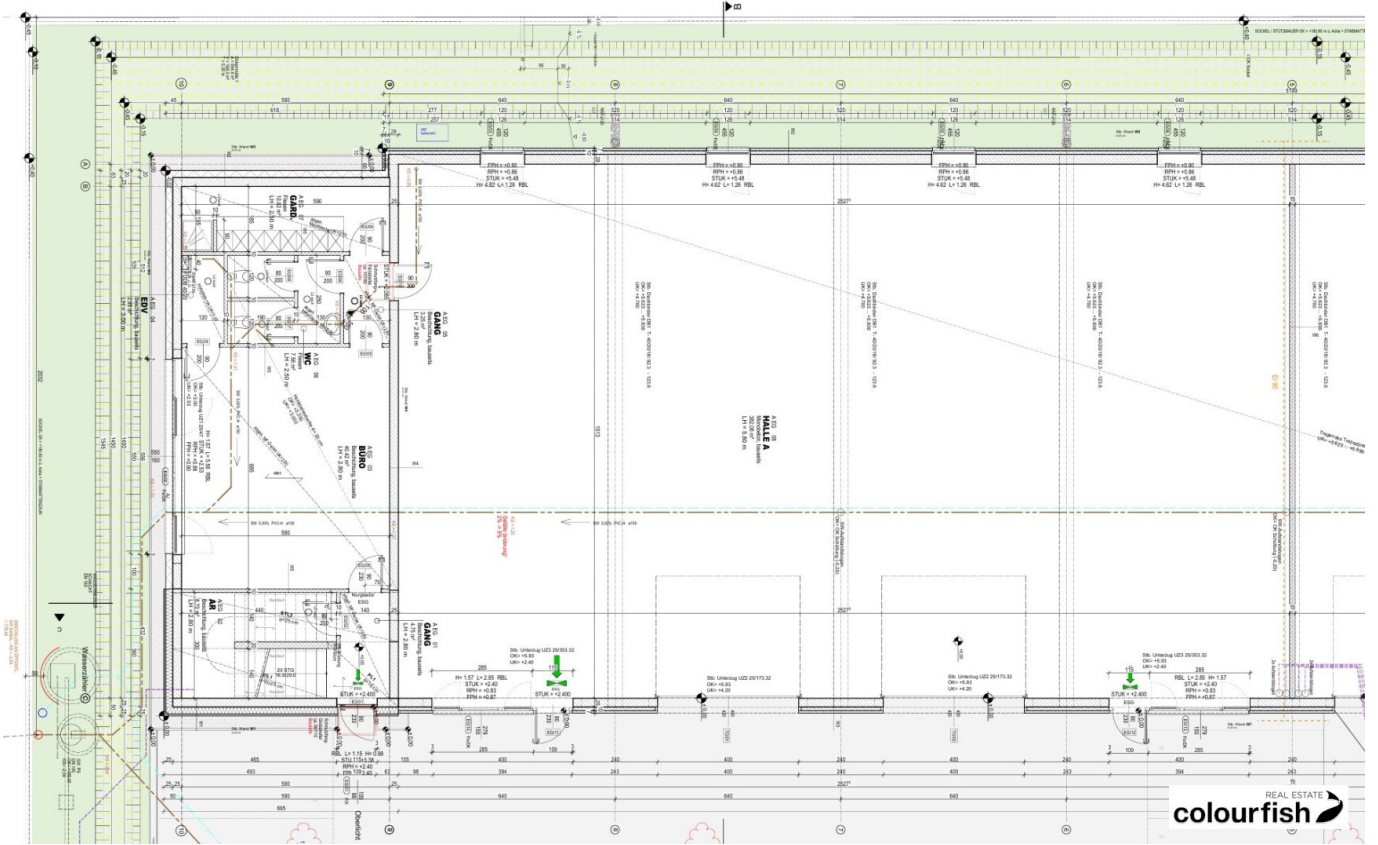
colourfish













## Objektbeschreibung

In einer neu errichteten Gewerbeliegenschaft im Gewerbegebiet Münchendorf kommen zwei flexibel nutzbare Hallen mit ca. 382 m<sup>2</sup> bzw. 470 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Beide Hallen können sowohl für Produktions- wie auch für Lagerzwecke genutzt werden. Beide Lagerhallen sind intern mit einem direkt angrenzenden zweigeschoßigen Bürotrakt verbunden, in dem Büro- sowie Sanitär- und Sozialbereiche untergebracht sind.

Die Hallen verfügen über ausreichend natürliche Belichtung durch Fensterlelemente. Die Anlieferung bzw. Zufahrt in die Halle erfolgt über jeweils zwei großzügige Sektionaltore mit einer Durchfahrtshöhe von ca. 4,20 m. Die Hallenhöhen betragen ca. 5,47 m (OK) bzw. ca. 4,20 (UK), die Gebäude verfügen über Schall- und Wärmeisolierung und sind beheizbar.

Im Bürotrakt ist das EG bezugsfertig mit ausgestatteten Sanitäreinrichtungen, Bodenbelag und LED Bürobeleuchtung. Das 1. Obergeschoß ist intern mit einem Stiegenhaus verbunden und ist aktuell noch im Edelrohbau und kann entweder für Lagerzwecke oder für Büroziecke genutzt werden.

Die gesamte Liegenschaft besteht aus mehreren Miethallen, die Zufahrt ist im Einbahnsystem geregelt, auf den Freiflächen vor den Mieteinheiten können zusätzliche Stellplätze angemietet werden.

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

Objekt A:

Halle ca. 382 m<sup>2</sup>

Büro EG: ca. 69,75 m<sup>2</sup>

Büro/Lager OG: ca. 72,02 m<sup>2</sup>

befestigte Außenflächen: ca. 223 m<sup>2</sup>

Objekt F: ca. 470 m<sup>2</sup>

Büro EG: ca. 87,53 m<sup>2</sup>

Büro/Lager OG: ca. 89,72 m<sup>2</sup>

Außenflächen: ca. 261 m<sup>2</sup>

Nettomiete:

Halle ab € 9,00/m<sup>2</sup>/Monat (Halle)

Bürotrakt: ab € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

befestigte Außenflächen: ab € 1,50/m<sup>2</sup>

Betriebskosten: netto ca. € 0,70/m<sup>2</sup>/Monat

Energiekosten werden direkt mit dem Energieversorger abgerechnet

Der Mietvertrag wird befristet abgeschlossen.

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

**Ausstattung:**

- Sektionaltore (4,20 m Durchfahrtshöhe)
- Hallenbeleuchtung
- natürliche Belichtung
- beheizbar
- Stromanschlusswerte 18kW pro Halle
- LED Bürobeleuchtung
- ausgestattete Sanitäreinheiten
- Teeküchenanschlüsse
- Bodenkühlung (Luft/Wärmepumpe) in den Büros

## **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A2, A3

Wien Zentrum in ca. 35 Minuten erreichbar

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

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 <1.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <2.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <4.000m  
Post <2.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap