

**Genehmigte KFZ - Meisterwerkstätte inkl. Lager, Duschen  
und zwei elektrischen Einfahrtstoren.**



**Objektnummer: 6352/2292**

**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>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	279,39 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	41,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,80
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

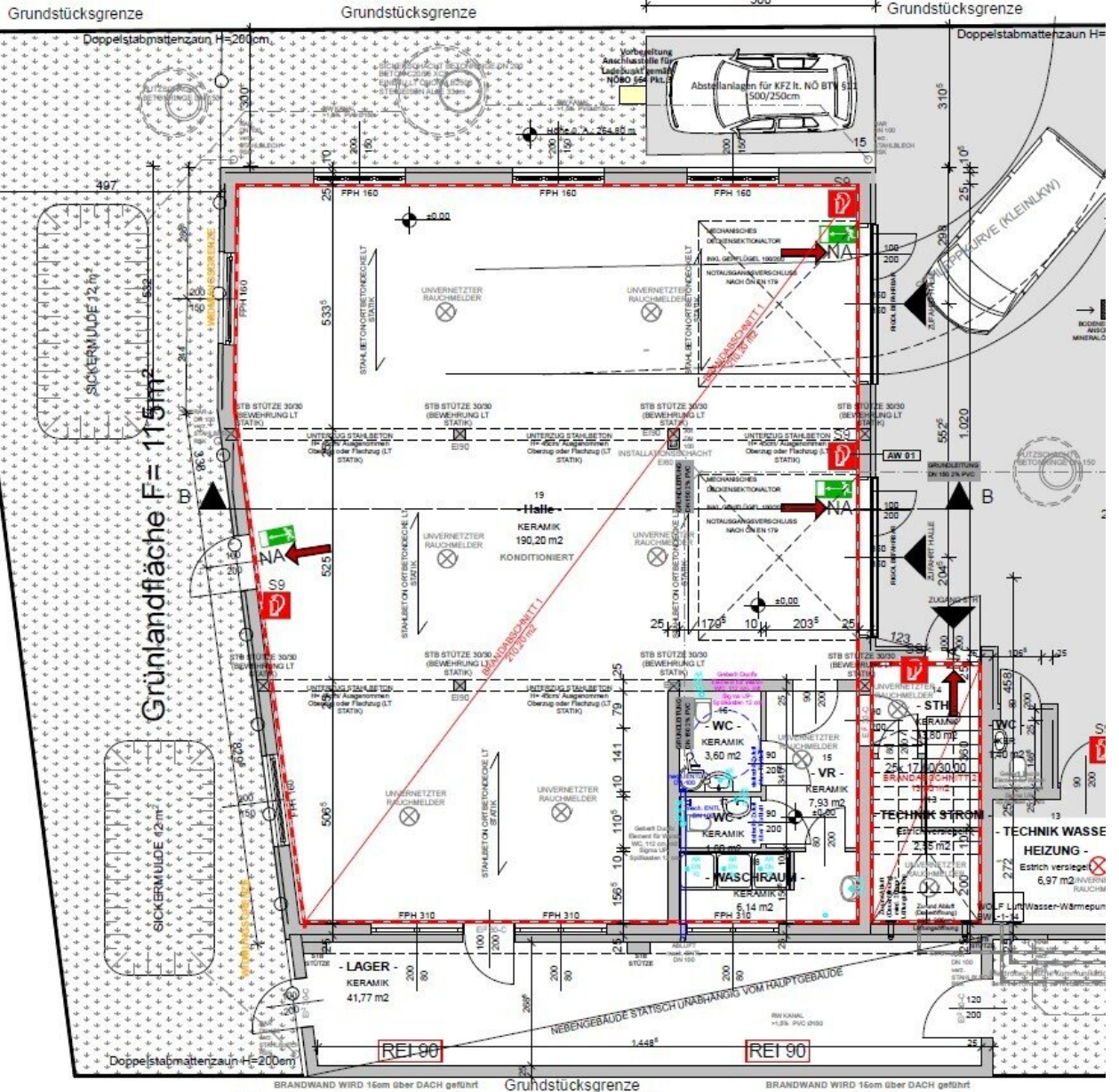
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien





Grundstücksgrenze

Doppelstabmattenzaun H=200cm



BRANDWAND WIRD 16cm über DACH geführt

Grundstücksgrenze

BRANDWAND WIRD 16cm über DACH geführt

## Objektbeschreibung

**Hier erwartet Sie der perfekte Firmenstandort für Ihre KFZ - Meisterwerkstatt in Toplage.**

Das hochwertige Betriebsobjekt in Ziegelmassiv Bauweise mit gesamt 249,64m<sup>2</sup> Nutzfläche ist mit zwei elektrischen Einfahrtstoren, Eingangstür, Umkleideraum sowie Dusch- und Sanitäreinrichtung ausgestattet. Die barrierefreie Neubauhalle ist beheizt und klimatisiert und verfügt über eine zusätzliche Freifläche von ca. 115m<sup>2</sup>. Durch die imposante Deckenhöhe von ca. 5,20m Höhe eignet sich die Halle ideal zur Nutzung von Hebebühnen und Hochregallager.

Ein weiterer Vorteil ist die ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung zur Schnellstraße und Autobahn Richtung Wien und Wiener Neustadt. Sie befinden sich direkt im Gewerbegebiet von Sollenau und profitieren an einer asphaltierten Zufahrt mit elektrischem Tor und zugeordneten PKW - Stellplätzen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Spar, Apotheken, Banken usw. erreichen Sie in nur wenigen Minuten.

### ***Fakten zusammengefasst:***

- > Betriebsanlagengenehmigung vorhanden
- > Umkleideraum mit Duschen und Toiletten
- > Starkstrom- und Wasseranschluss
- > Hochwertige Meisterwerkstatt mit Freifläche
- > Zwei elektrische Einfahrtstore und Eingangstür
- > Über 5,20m Deckenhöhe und LED - Beleuchtung
- > 30cm Öldichter Betonboden
- > Geeignet für Hebebühnen
- > Asphaltierte Zufahrt mit Tor
- > Zugeordnete PKW - Stellplätze

### **Kostenübersicht:**

Nettomiete: € 2.400, -

zzgl. 20% USt: € 480, -

Miete inkl. USt: € 2.880, -

zzgl. Betriebskosten ca. € 251, -

**4BMM Kauti**on: € 11.520, -

**3BMM Provisi**on: € 10.368, -

**Wenn dieses Inserat Ihr Interesse geweckt hat, überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap