

Attraktive EG-Gewerbeflächen in der Seestadt



Objektnummer: 6975

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	156,00 m²
Gesamtfläche:	121,06 m²
Kaltmiete (netto)	2.308,80 €
Kaltmiete	3.002,80 €
Miete / m²	14,80 €
Betriebskosten:	694,00 €
USt.:	600,56 €
Provisionsangabe:	

3 BMM 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

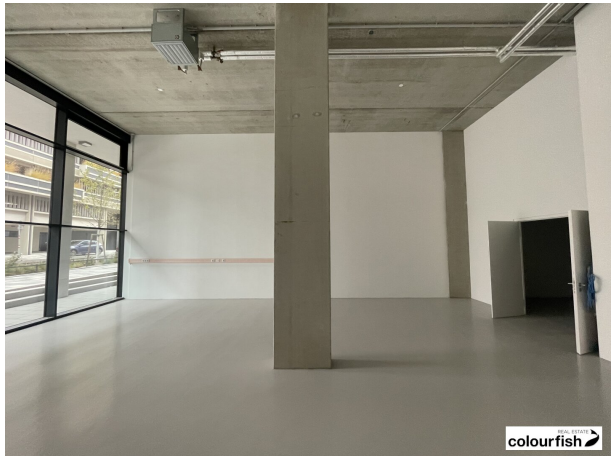
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



REAL ESTATE
colourfish



colourfish



colourfish



MELA KÖHLER STRASSE

SONNENALLEE

colourfish REAL ESTATE



M 1:300
0 1 10 m



Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangen attraktive Flächen in der Seestadt, die Raum für Handwerk und produzierendes Gewerbe bieten. Der kürzlich fertiggestellte Gebäudekomplex punktet mit der Möglichkeit, auf allen 5 Ebenen (Erdgeschoss und 4 Obergeschosse) für Handwerk und Gewerbe geeignete Flächen anmieten zu können. Die Decken verfügen über hohe Traglasten und dank dem gut durchdachten Ladehof ist eine problemlose Anlieferung auch mit Sattelschleppern möglich. Weiters verfügt das Objekt über breite Gänge, Schwerlastaufzüge und ein zentrales Entsorgungssystem. Die Möglichkeit Stellplätze für einen Fuhrpark anzumieten, ist ebenfalls gegeben - auch E-Ladestationen sind vorhanden. Zusätzlich können außerdem barrierefreie Lagerflächen im Untergeschoss dazu gemietet werden. Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsraum mit Küche, der allen Mietern des Hauses zur Verfügung steht.

Die Betriebsanlage verfügt über eine gewerberechtliche Generalgenehmigung.

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sowie eine flexible Flächenanpassung und nach Bedarf und Verfügbarkeit auch -erweiterung können berücksichtigt werden.

Direkt im Umfeld befinden sich eine Sammelgarage, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Parkanlagen zum Entspannen. Die U-Bahnstation Seestadt (U2) ist wenige Gehminuten entfernt, ebenso die Haltestellen der Buslinien 84A, 88A und 88B.

verfügbare Fläche/Konditionen:

EG: Top 5; ca. 156 m² - netto € 14,80/m²/Monat erweiterbar auf ca. 312 m²

Betriebskosten: netto ab € 4,45/m²/Monat

Alle Preise zzgl. 20% USt.

weitere verfügbare Flächen/Konditionen:

Erdgeschoss:

Top 1; ca. 102 m² ab Jänner 2026

Top 6; ca. 156 m²

1. Obergeschoss:

Top 15; ca. 104 m²

2. Obergeschoss:

Top 22; ca. 112 m²

Top 23; ca. 112 m²

Top 24; ca. 66 m²

Top 25; ca. 182 m²

Top 27; ca. 175 m²

Top 28; ca. 126 m²

3. Obergeschoss:

Top 31; ca. 278 m²

Top 32; ca. 104 m²

4. Obergeschoss:

Top 36; ca. 319 m²

Top 38; ca. 278 m²

Top 40; ca. 69 m²

Top 41; ca. 105 m²

Top 42; ca. 126 m²

Ausstattung:

- Toiletten auf allen Ebenen
- Duschen im UG
- Gemeinschaftsraum mit Küche im 1.OG
- E-Ladestationen

- Hohe Deckentraglasten
- Überdachter Ladehof
- 2 Schwerlastaufzüge je 2,5t
- Zentrale Entsorgung
- Stellplätze für Fuhrpark
- Gewerberechtliche Generalgenehmigung
- Fahrrad- und Lastenfahrradabstellplätze
- Lageflächen im UG
- Garage

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U2 Station Seestadt

Bus: 84A, 88A, 88B

Individualverkehr:

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B8

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap