

## Flexible Erdgeschoßfläche in ehemaligem Fabriksgebäude



**Objektnummer: 7052**

**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>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.025,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.025,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 189,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,71
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.150,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.595,25 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.445,25 €
<b>USt.:</b>	1.519,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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





REAL ESTATE  
**colourfish**

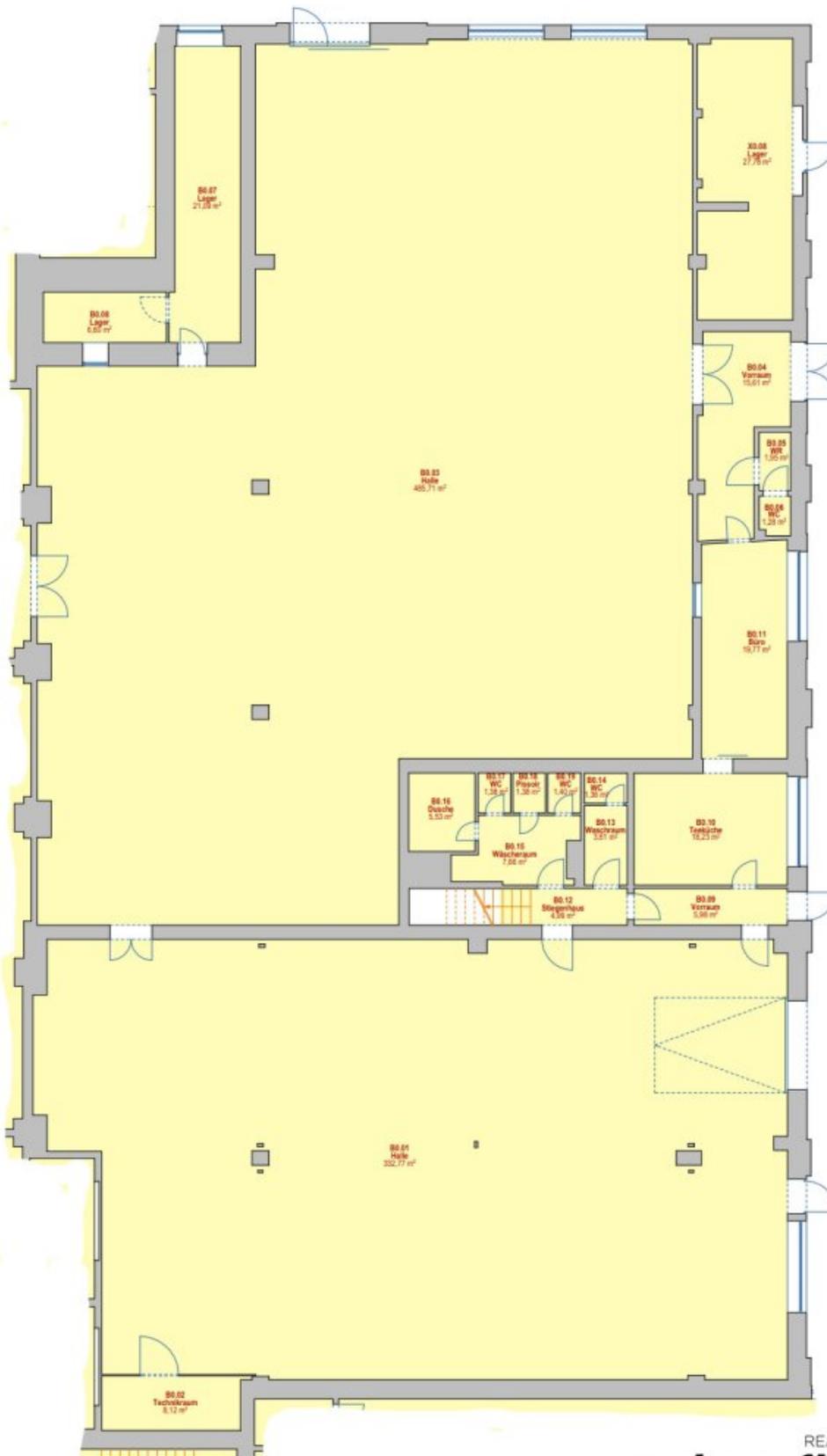


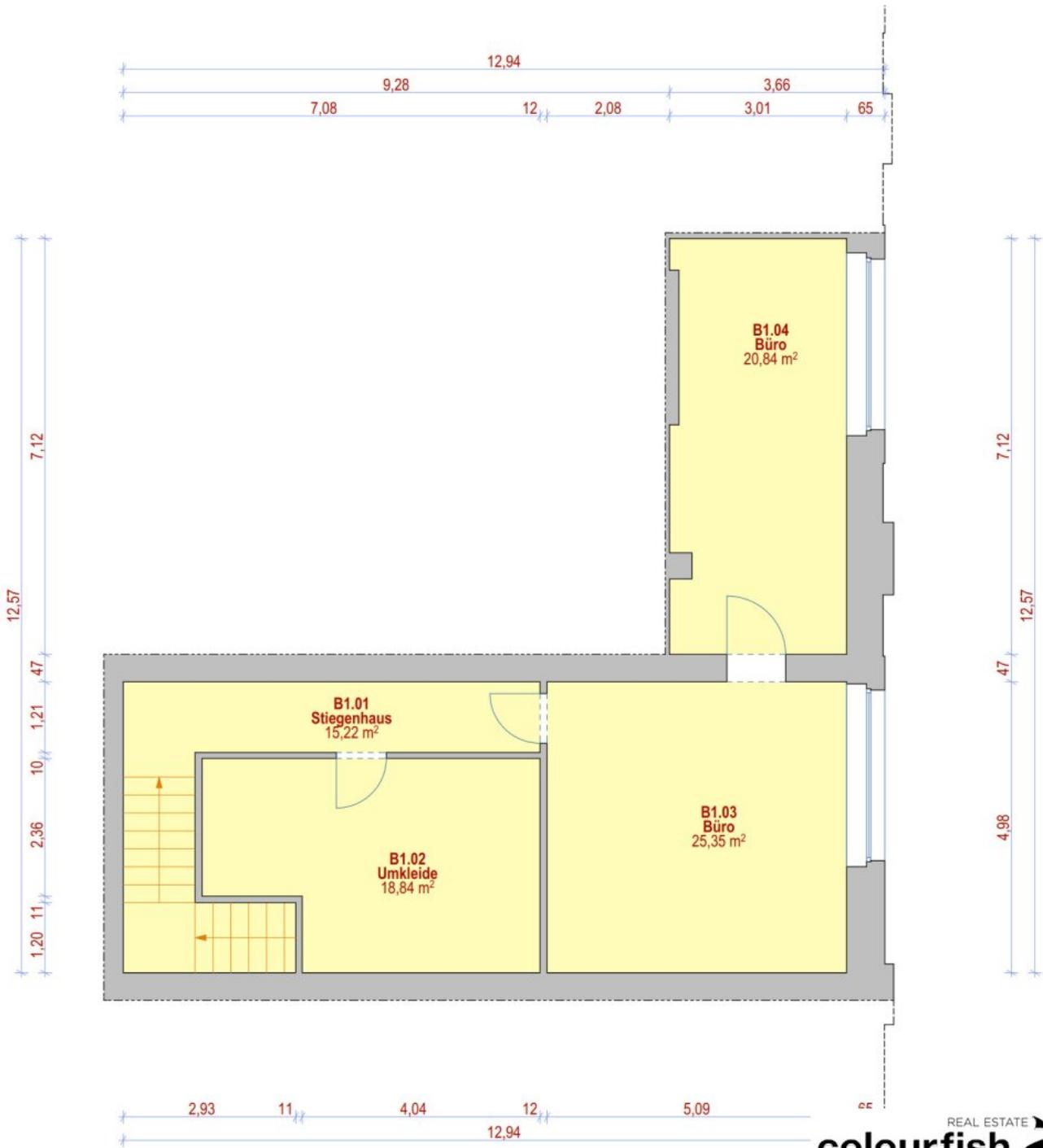
**colourfish**



**colourfish**







## Objektbeschreibung

Auf einem außergewöhnlichen Fabriksgelände angrenzend an die METASTadt im 22. Bezirk gelangen flexible Hallen- und Lagerflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1.030 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die Gesamtfläche gliedert sich in unterschiedliche Bereiche und wurde zuletzt als Lager bzw. Aufbereitungslager für Gebrauchsgüter genutzt. Die Fläche ist durch die angrenzenden EG Flächen auf insgesamt ca. 2.066 m<sup>2</sup> erweiterbar.

Die beiden Hallen im vorderen Bereich verfügen über mehrere direkte Zugänge zum Innenhof - Vorplatz, auf dem auch je nach Verfügbarkeit Stellplätze angemietet werden können. Der hintere Hallenteil verfügt über ein Rolltor, die Zufahrt mit Klein-LKW ist möglich. Die beiden Hallenteile sind sehr gut natürlich über großzügige Lichtkuppeln bzw. Fenster belichtet. Die Halle ist über Heizlüfter beheizbar. Im mittleren Teil befindet sich ein kleiner zweigeschoßiger Teil mit Sanitäreinheiten (WC und Duschen, Küche und Sozialraum, sowie Aufenthaltsraum und Umkleide im 1. OG). Im vorderen Teil der Halle befindet sich ein weiteres zusätzliches WC.

Die Liegenschaft befindet sich neben dem Areal der METASTadt.

Das ehemalige Industriegelände in unmittelbarer Nähe bietet heute auf rund 14.500 m<sup>2</sup> Platz für 50 bis 5.000 Besucher. Der industriell-urbane Stil macht nicht nur Geschichte erlebbar, sondern schafft mit seinen Backsteinbauten auch eine gemütliche Atmosphäre, die modern und traditionell zugleich ist.

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

EG: - ca. 1.025 m<sup>2</sup> - erweiterbar auf ca. 2.033 m<sup>2</sup>

Hauptmietzins netto pro Monat: € 6,00/m<sup>2</sup>

Betriebskostenkonto netto pro Monat: € 1,44/m<sup>2</sup>

### **weitere verfügbare Fläche:**

1.OG: Büro ca. 520 m<sup>2</sup> - netto € 7,40/m<sup>2</sup>/Monat - STAFFELMIETE

ab 1. Jänner 2026 netto € 7,90/m<sup>2</sup>/Monat

Die Fläche wird befristet vermietet.

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung**

- Rolltore
- Sanitäreinheiten
- tw. natürliche Belichtung

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Schnellbahnlinie: R81, S80 („Erzherzog Karl Strasse“)

Straßenbahnlinie: 25

Buslinie: 26A, 86A, 87A, 95A

### **Individualverkehr:**

ausgezeichnete Anbindung an A23, A2

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap