

**Firmenstandort Produktive Stadt - Hetzendorf - Single  
Tenant - ab ca. 2.000 m<sup>2</sup> bis ca. 6.000 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 7021**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	4.217,00 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	59.044,00 €
<b>Kaltmiete</b>	69.586,00 €
<b>Miete / m²</b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	10.542,00 €
<b>USt.:</b>	13.917,20 €
<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

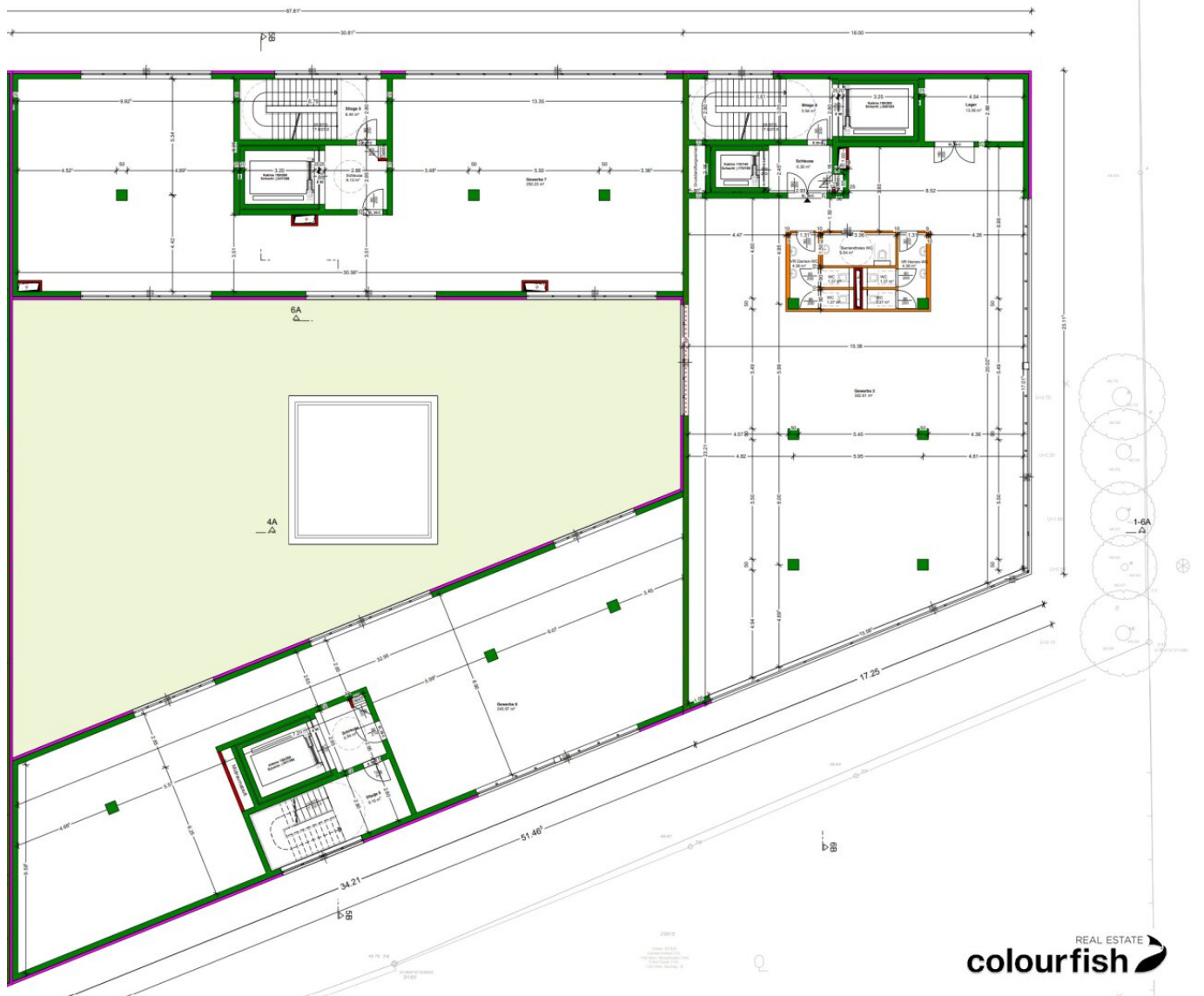
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















## Objektbeschreibung

Die BWSG realisiert bis Frühjahr 2028 ein zukunftsweisendes Projekt beim Altmannsdorfer Anger. Im vorderen Bereich werden attraktive Wohneinheiten errichtet, im rückwärtigen Bereich angrenzend an bereits bestehende Gewerbebetriebe werden die zwei Bauteile BT5 und BT6 mit insgesamt ca. 4.250 m<sup>2</sup> exklusiv für gewerbliche Nutzung als produktive Stadt errichtet. Die Flächen können im BT4 auf insgesamt ca. 6.100 m<sup>2</sup> erweitert werden, im Bauteil 4 werden in den oberen Geschossen Wohnungen errichtet.

Im Erdgeschoß stehen in den Bauteilen BT5 und BT6 insgesamt rund 1.100 m<sup>2</sup> für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Je nach Projektfortschritt können mieterspezifische Nutzeranforderungen hinsichtlich Haustechnik wie Belüftung, Kühlung, Lademöglichkeiten oder ähnliches im Planungs- und Bauprozess berücksichtigt werden. Alle Flächen im Erdgeschoß sind barrierefrei erreichbar und verfügen großteils über natürliche Belichtung durch Fenster bzw. Oberlichten. Die Zufahrt ist über die um das Projekt laufende Lieferstraße möglich, Laderampen oder Ladetore sind je nach den architektonischen Gegebenheiten ebenfalls denkbar.

Die Erschließung der oberen Geschosse erfolgt über insgesamt drei Stiegenhäuser, die alle mit Lastenaufzug ausgestattet sind, so dass auch die Flächen in den Obergeschossen flexibel, als Produktions- oder Lagerflächen aber auch als Büroflächen genutzt werden können. Im Bauteil 6 mit insgesamt 6 Geschossen ist zusätzlich zum Lastenaufzug auch ein Personenaufzug geplant.

Im Untergeschoß der Liegenschaft ist eine Tiefgarage für PKW geplant, die Stellplätze teilen sich auf die gewerbliche wie auch auf die Wohnnutzung auf. Die Erschließung erfolgt direkt über die Stachegasse mit einem übersichtlichen und klaren Leitsystem über Pylone und Fassadenschilder.

Der Gewerbeteil der Liegenschaft sowie deren Zufahrt und der Zugang wird an der Stachegasse mit einem attraktiven Leitsystem und Pylonen deutlich sichtbar gemacht, Mieter können Ihre Logos werbewirksam anbringen. Insbesondere der Bauteil 6 verfügt darüber hinaus über eine sehr gute Sichtbarkeit von der S-Bahn, bei einer Single Tenant Nutzung kann die Anbringung eines Firmenschriftzugs an der Fassade oder am Dach geprüft werden.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Seitengasse der Breitenfurterstraße mit sehr guter Anbindung an die Altmannsdorfer Straße und an die Anschlussstelle Altmannsdorf. In direkter Umgebung sorgen in fußläufiger Entfernung Geschäfte und Lokale für eine funktionierende Nahversorgung. Die öffentliche Erreichbarkeit ist gut, die S-Bahn-Station Hetzendorf (S-Bahn Linien S2, S3, Straßenbahnlinie 62) ist fußläufig bzw. mit den Autobuslinien 16A und 62A in einer Station erreichbar.

Die Vermietung erfolgt befristet.

### **verfügbare Flächen/Konditionen:**

Bauteil 5 und Bauteil 6:

EG: ca. 1.143 m<sup>2</sup> erweiterbar mit BT4 auf insgesamt ca. 1.474 m<sup>2</sup>

1.OG: ca. 1.226 m<sup>2</sup> erweiterbar mit BT 4 auf insgesamt ca. 1.992 m<sup>2</sup>

2.OG: ca. 836 m<sup>2</sup> erweiterbar mit BT 4 auf insgesamt ca. 1.599 m<sup>2</sup>

3.OG: ca. 334 m<sup>2</sup>

4.OG: ca. 338 m<sup>2</sup>

5.OG: ca. 338 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche** BT5, BT6: ca. 4.215 m<sup>2</sup> erweiterbar mit BT4 auf ca. 6.075 m<sup>2</sup>

Eine Anmietung von Teilflächen ist möglich!

Nettomiete: ab € 14,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ca. € 2,50/m<sup>2</sup>/Monat (Schätzung)

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Autobuslinien: 62A, 16A

S-Bahn: S2, S3

Straßenbahn: 62

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap