

**Attraktive EG-Servicefläche mit eigener LKW Laderampe  
in Flughafennähe - RESERVIERT!**



REAL ESTATE  
**colourfish** 

**Objektnummer: 7361**

**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>	2320 Schwechat
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	359,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 74,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.795,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.029,96 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.234,96 €
<b>USt.:</b>	605,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



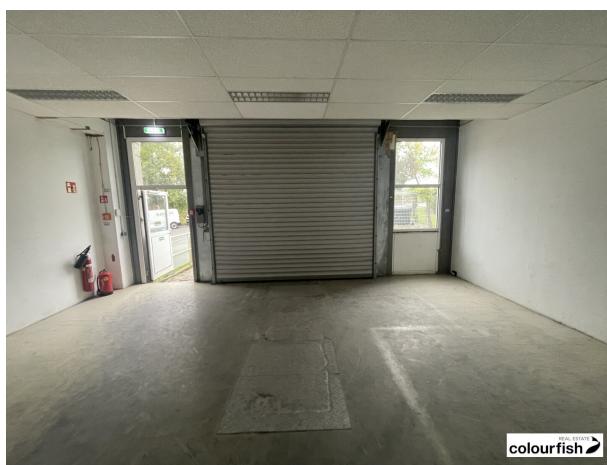
**Florian Rainer**

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  
Verfügung.

ermin zur







REAL ESTATE  
**colourfish** 



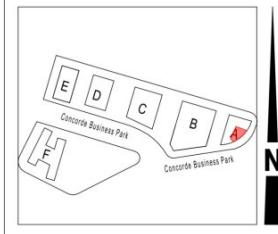
REAL ESTATE  
**colourfish** 



A - 2320  
SCHWECHAT  
CONCORDE BUSINESS  
PARK

ERDGESCHOSS  
LAGER

BAUTEIL A2  
TOP 3A  
ca. 359 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5  
M 1:150

gez.: KEY REAL ESTATE colourfish

# Objektbeschreibung

In zentraler Lage am Stadtrand von Wien gelegen kommt in einem attraktiven Businesspark diese attraktive Service- bzw. Lagerfläche im EG mit separater LKW Laderampe zur Vermietung. Die Fläche verfügt über natürliche Belichtung und ist beheizbar und verfügt in Teilbereichen über eine Kühlung. Die Sanitäreinheiten werden mit dem Nachbarmieter gemeinschaftlich genutzt, die Servicierung der Sanitäreinheiten erfolgt durch die Hausverwaltung. Der Zugang zur Mieteinheit erfolgt über die Laderampe im hinteren Bereich oder über das zentrale Stiegenhaus.

Durch die Lage in nur 5 Minuten Entfernung zum Flughafen Schwechat bietet der Business Park einen wichtigen Standortvorteil. Durch den direkten Anschluss an die S1 und die A4 Flughafenautobahn ist auch das Stadtzentrum von Wien und ca. 15 Minuten Fahrzeit erreichbar. Garagen- und Freistellplätze stehen allen Mietern Besuchern je nach Verfügbarkeit direkt vor Ihrer Mieteinheit zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist über regelmäßige Busverbindungen nach Wien mit weiterem U-Bahn-Anschluss an U3 – Simmering, Schnellbahn S7 Richtung Wien und Flughafen, AST-Taxi-Station sehr gut. Für die kulinarische Versorgung steht ein Restaurant mit A-la-Carte und Self-servicebereich zur Verfügung. Das Restaurant bietet auch Räumlichkeiten für Schulungen bzw. kleinere Firmenevents.

## verfügbare Fläche/Konditionen:

EG: ca. 359 m<sup>2</sup> - netto € 5,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,44/m<sup>2</sup>/Monat

Am Standort stehen weitere **Lagerflächen in unterschiedlichen Größen** zur Verfügung.

## Ausstattung

- Heizung
- Leerverrohrung
- teilweise Kühlung
- Teeküche
- Beleuchtung

- Laderampe

**zusätzlich verfügbare Bürolächen/Konditionen:**

BT A, Top 3a: ca. 174 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

BT A, Top 4b: ca. 214 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 2,10/m<sup>2</sup>/Monat

BT B, Top 4/15: ca. 223 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

BT B, Top 3/18: ca. 351 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

BT B, Top 2/20: ca. 167 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat - reserviert

BT B, Top 6/103: ca. 50 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 3,04/m<sup>2</sup>/Monat

BT C, Top 23: ca. 244 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 3,44/m<sup>2</sup>/Monat

BT D, Top 11: ca. 487 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,32/m<sup>2</sup>/Monat

BT E, Top B6: ca. 43 m<sup>2</sup> - netto € 8,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,20/m<sup>2</sup>/Monat

BT F, Top 6.11: ca. 47 m<sup>2</sup> - netto € 11,50/m<sup>2</sup>/Monat - reserviert

BT F, Top 16: ca. 374 m<sup>2</sup> - netto € 10,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,65/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Bus: 272 mit direktem Anschluss zu U3 Simmering

U-Bahn: U3 (Simmering)

S-Bahn: S7, REX7 (Bahnhof Schwechat), S7 (Bahnhof Mannswörth)

## **Individualverkehr:**

- Ostautobahn A4
- Nordost-Autobahn A6
- Bundesstraße B9
- Schnellstraße S1 mit Anbindung an Südautobahn A2
- Wiener Außenring Autobahn A21
- Westautobahn A1

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 <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap