

## **Flexibel einsetzbare Gewerbefläche im ersten Obergeschoss**



**Objektnummer: 1819/48**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2334 Vösendorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	1.476,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.613,95 €
<b>Kaltmiete</b>	13.263,95 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.650,00 €
<b>USt.:</b>	2.652,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

47.750,22 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Bernhard Friedrich**

finallyHOMErreal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

T +43 660 117 9020

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





**AUFZÜG**

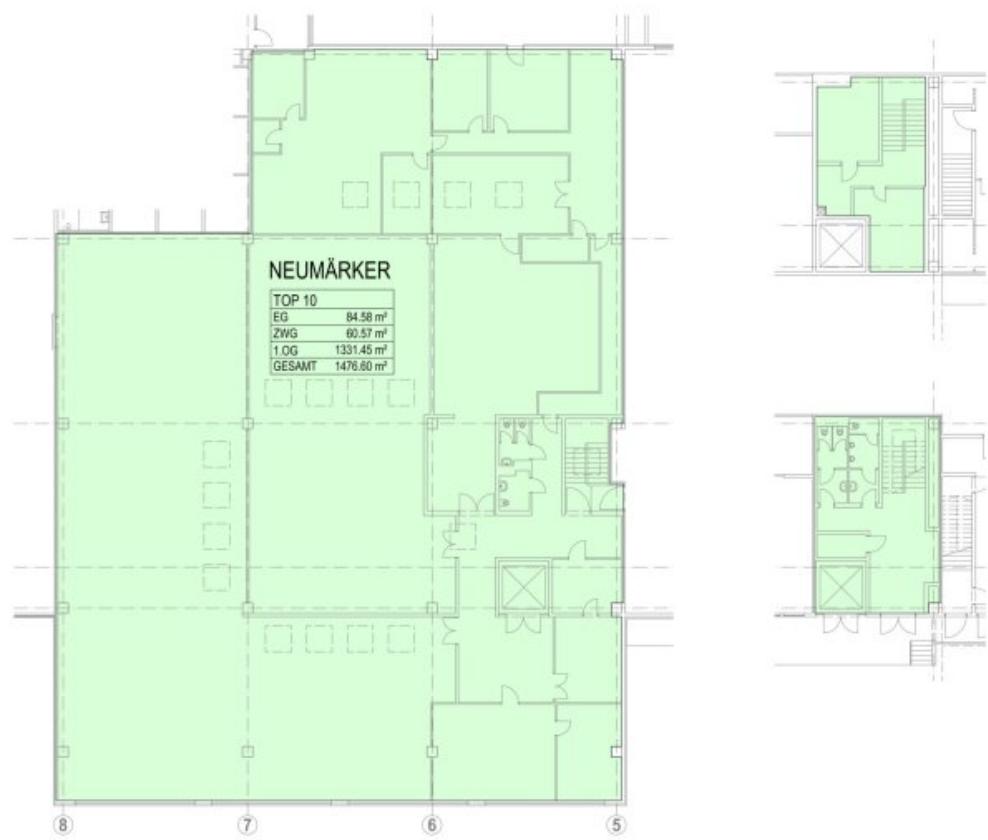
TRAGKRAFT 5000 KG

ODER 36 PERSONEN

SELBSTFAHRER

ALLEINFAHREN VON KINDERN  
UNTER 12 JAHREN VERBOTEN

**LÖDIGE-AUFZÜGL**



BERECHNUNG DER MIETFLÄCHE:

innerhalb der Mietfläche liegende Säulen, Wänden werden nicht abgezogen  
 Außenwände: Innenkante (Betonwände innen, Stützen innen, bis zur Glaskonstruktion)  
 Innenecke: Shopbenennungen, zur Halle  
 Innenecke HT-Schächte, Steigenhäuser, Aufzugschächte: Innenkante

## Objektbeschreibung

Attraktive Fläche im **ersten Obergeschoß** direkt neben der SCS Vösendorf! Zur Vermietung steht ein flexibel nutzbares Objekt mit ca. 1.476m<sup>2</sup> Nutzfläche direkt neben der SCS Vösendorf. Ein Teil der Fläche wurde bereits als Büro verwendet und der andere Teil ist hoch genug um Hochregale zu installieren. Ein Lastenaufzug (5.000kg) führt direkt vor der eigenen Laderampe in das erste Obergeschoß. Die Heizanlage wurde 2021 erneuert und besteht aus Heizlüftern und Radiatoren.

Es besteht auch eine Kaufoption. KP: € 2 Mio.

Für Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Bernhard FRIEDRICH

+43 660 117 90 20

bf@finallyhome.at

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 <2.000m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap