

**| Büro- und Lagerkombination in Top-Lage nahe Flughafen  
Wien | ca. 285 m<sup>2</sup> Lager/Halle zzgl. ca. 162 m<sup>2</sup> Büroflächen**



**Objektnummer: 1152423**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Nutzfläche:</b>	447,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	145,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.951,48 €
<b>Kaltmiete</b>	4.295,67 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	344,19 €
<b>Heizkosten:</b>	500,64 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Ihr Ansprechpartner

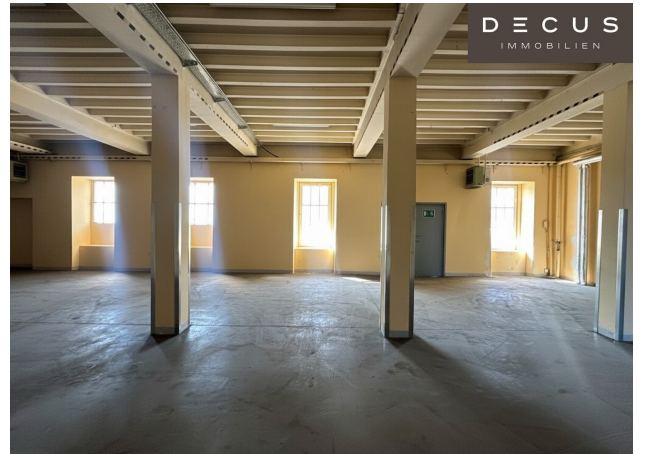
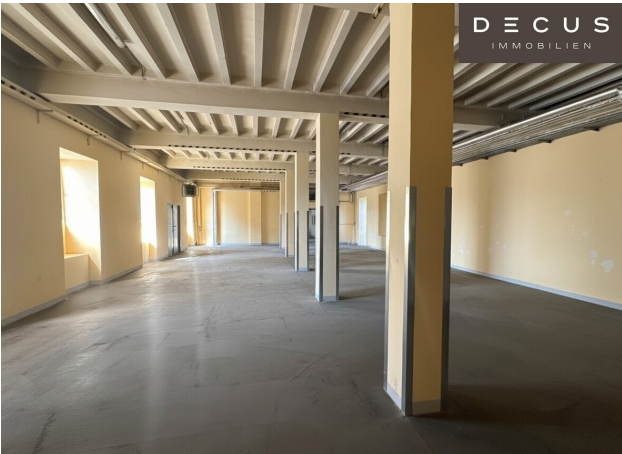


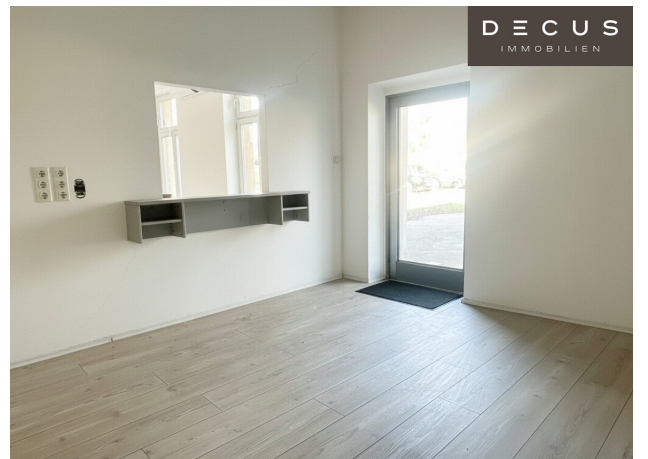
### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1  
F +43 1 35 600 10

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









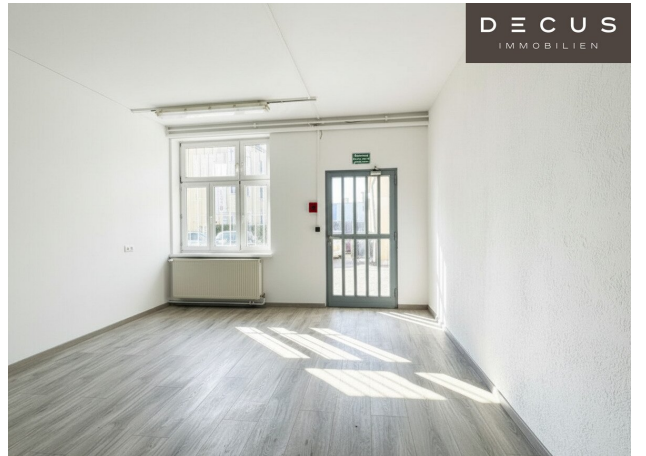
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Zur Vermietung gelangt **ab sofort** eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in verkehrsgünstiger Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk.

Das Objekt bietet eine **Kombination aus großzügiger Lagerfläche sowie zusätzlichen Nutzflächen im Erdgeschoß.**

Die Liegenschaft umfasst eine **Lagerhalle mit ca. 285 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, die sich ideal für Lagerung, Logistik oder leichte Produktion eignet. Die Halle bietet ausreichend Platz für Warenlagerung, Regalsysteme oder betriebliche Nutzung verschiedenster Art.

Ergänzend dazu stehen **ca. 162 m<sup>2</sup> Büroflächen** zur Verfügung. Diese Flächen können flexibel als Büro oder zusätzliche Lagerflächen genutzt werden und ermöglichen eine praktische Kombination aus Verwaltung und operativer Nutzung am selben Standort.

Durch die funktionale Aufteilung eignet sich das Objekt besonders für Unternehmen aus den Bereichen Handel, Handwerk, Logistik, E-Commerce oder Dienstleistung.

Die Immobilie befindet sich in **Simmering**, einem etablierten Gewerbestandort im Süden Wiens.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie an das Wiener Stadtgebiet aus.

Unternehmen profitieren hier von einer praktischen Infrastruktur, sowie einer effizienten Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten.

Besonders hervorzuheben ist die **Nähe zum internationalen Flughafen Flughafen Wien?Schwechat**, der in nur etwa **10 bis 15 Fahrminuten** erreichbar ist.

## Facts:

- Kombination aus Lager- und Büroflächen
- flexible Nutzungsmöglichkeiten

- gut erreichbarer Gewerbestandort
- funktionale Flächenaufteilung
- EG ca. 285 m<sup>2</sup>: Lager/Halle (4,2 m Höhe), ebenerdig befahrbar, Rolltor, Doppelflügeltür, tlw. natürliche Belichtung
- EG ca. 162 m<sup>2</sup>: 4 helle Büros + weiterer Raum im Lagerbereich
- eingerichtete Teeküche
- Kabelkanäle an den Wänden
- Serverraum mit CAT5e Verkabelung
- getrennte Sanitäreinheiten
- tlw. Kühlung via Splitgeräte in den Büroräumen
- Büroheizung über Radiatoren
- Hallenheizung über Deckengebläse (Warmluftheizung)
- Wärmeversorgung über zentrale Ölheizung
- zwei Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten
- LKW Zufahrtsmöglichkeit

Mietvertrag: befristet, 5 Jahre

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten, je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

**Miete: € 3.950,00/Monat/netto**

**Betriebskosten: ca. € 580,00/Monat/netto**

**Strom- und Heizkosten, pauschal: ca. € 660,00/Monat/netto**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 145,30kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

4 Stellplätze: á € 75,00/Stellplatz/Monat/netto

im Außenbereich sind weitere Stellplätze verfügbar, auf Anfrage;

**Verkehrsanbindung:**

Direkt vor dem Objekt hält die **Buslinie 73B** (Haltestelle „Dreherstraße“). Die **S-Bahn Kaiserebersdorf (S7)** ist wenige Minuten entfernt, von dort bestehen direkte Verbindungen in die Innenstadt und zum Flughafen. Die **U3?Station Enkplatz** ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit dem PKW ist die Lage optimal angebunden über **A23, A4 und S1**; Flughafen und Wiener Innenstadt sind in 10 bis 20 Minuten erreichbar.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf

unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap