

## Attraktiver Gewerbestandort in bester Lage - Achau bei Wien



Besprechungszimmer

**Objektnummer: 2943**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2481 Achau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Lagerfläche:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.790,00 €
<b>Kaltmiete</b>	11.780,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	990,00 €
<b>USt.:</b>	2.356,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



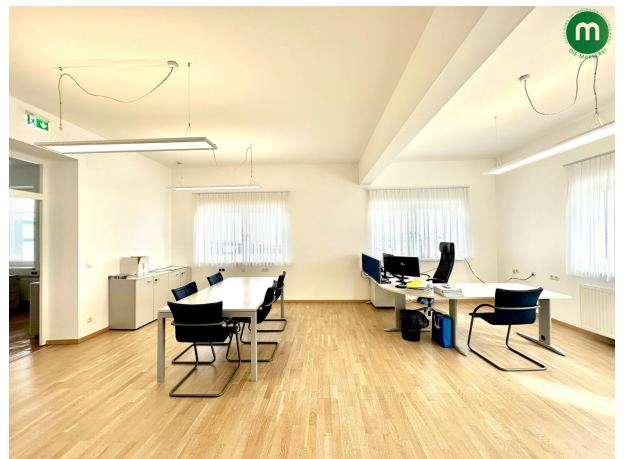
**Pino Reinhard Lux**

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH  
Taubstummengasse 6/2. Stock  
1040 Wien









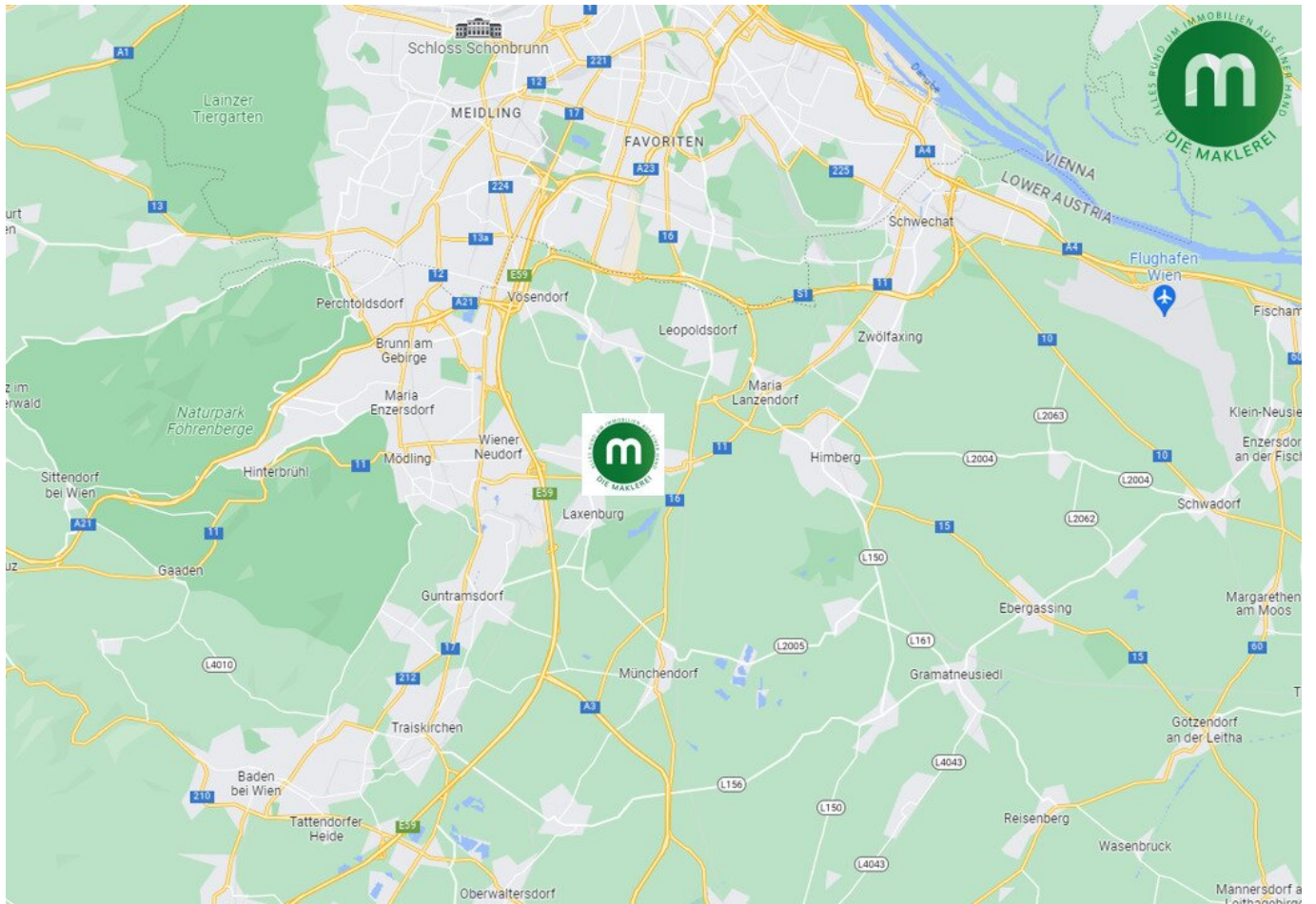


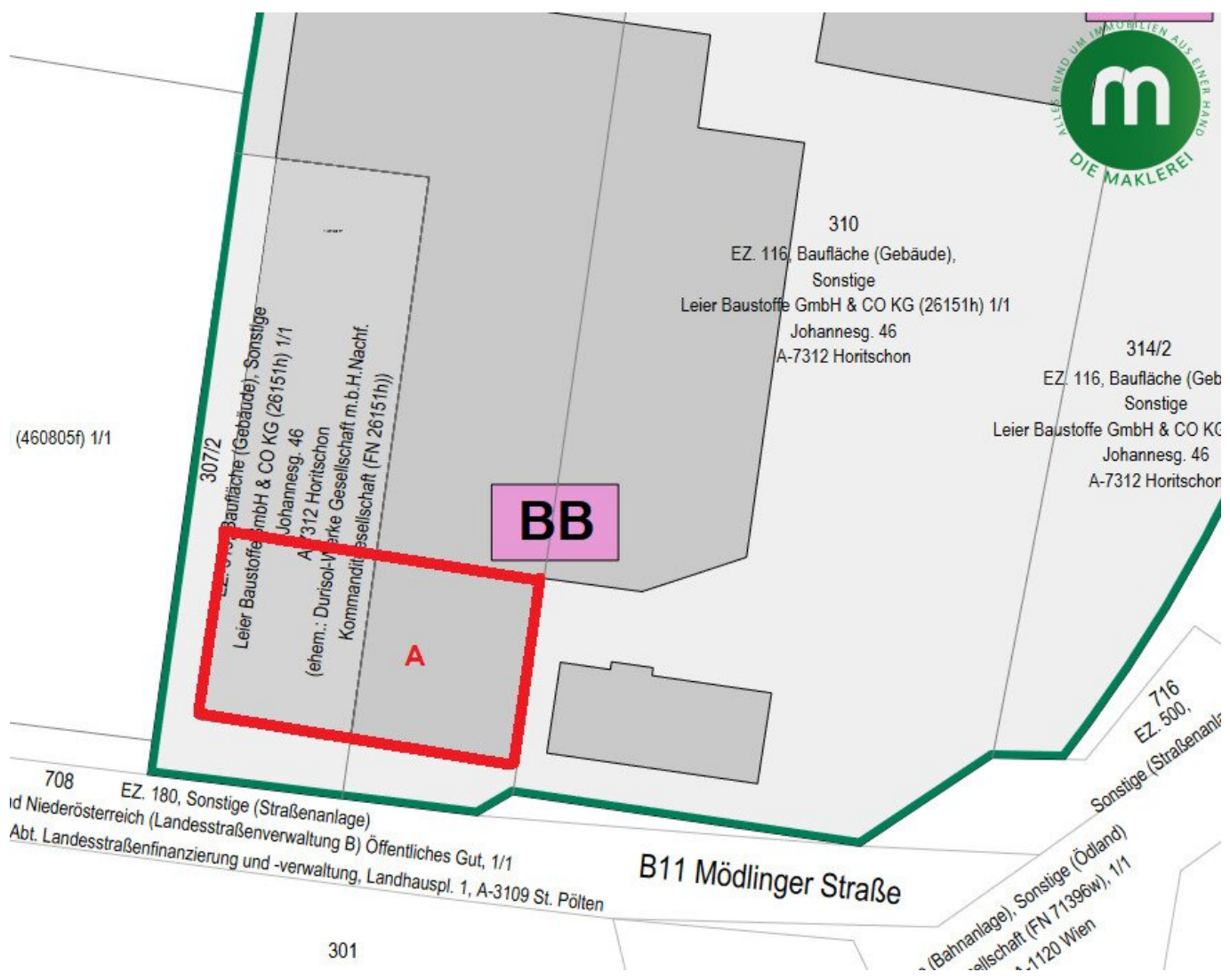












(460805f) 1/1

307/2

Baufläche (Gebäude), Sonstige  
Leier Baustoffe GmbH & CO KG (26151h) 1/1  
Johannesg. 46  
A-7312 Horitschon  
(ehem.: Durisol-Werke Gesellschaft m.b.H.Nachf.  
Kommanditgesellschaft (FN 26151h))

**BB**

**A**

310

EZ. 116, Baufläche (Gebäude),  
Sonstige  
Leier Baustoffe GmbH & CO KG (26151h) 1/1  
Johannesg. 46  
A-7312 Horitschon

314/2

EZ. 116, Baufläche (Gebäude),  
Sonstige  
Leier Baustoffe GmbH & CO KG  
Johannesg. 46  
A-7312 Horitschon

716  
EZ. 500,

Sonstige (Straßenanlage)

708 EZ. 180, Sonstige (Straßenanlage)  
Land Niederösterreich (Landesstraßenverwaltung B) Öffentliches Gut, 1/1  
Abt. Landesstraßenfinanzierung und -verwaltung, Landhauspl. 1, A-3109 St. Pölten

B11 Mödlinger Straße

(Bahnanlage), Sonstige (Ödland)  
Gesellschaft (FN 71396w), 1/1  
A-1120 Wien

301

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein Betriebsgebäude mit 390 m<sup>2</sup> Bürofläche auf 2 Geschoßen + 1.000 m<sup>2</sup> Lager.

### Objektbeschreibung

Das Objekt gliedert sich in ein **Bürogebäude mit ca. 390 m<sup>2</sup>** sowie eine überdachte **Lagerfläche mit 1.000 m<sup>2</sup>**. Die zur Verfügung stehende Fläche teilt sich wie folgt auf:

- ein **Obergeschoß** mit 5 Büroziimmern sowie einer **Küche** mit Essplatz und Toilette
- ein **Dachgeschoß** mit zwei Büroziimmern, einer kleinen **Kochnische**, Toilette sowie einem großen **Seminarraum**

Das Gebäude wurde **2018 adaptiert**, und ist mit einer **Klimaanlage** sowie einer Gasheizung ausgestattet. Ihren Mitarbeitern stehen zahlreiche **PKW-Stellplätze** zur Verfügung. **Das für Hochregale geeignete Lager kann mit LKWs angefahren werden**, Rangierflächen sind ebenfalls vorhanden.

**Netto Miete Büroteil: € 4.290,-**

**Netto Miete Lager: € 6.500,-**

### Lage

Das Betriebsgebiet Achau ist bestens angebunden:

A1 ca. 2,9 km

S1 ca. 7,4 km

A21 ca. 7,4 km

----

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie**

gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.

Vielen Dank!

### ***Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!***

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <1.500m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <6.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap