

**2 MONATE MIETFREI - TEMPERIERTE LAGERFLÄCHE -  
CA. 849,69 m<sup>2</sup> - LADERAMPE - STELLPLÄTZE - IM  
HERZEN DES 12. GEMEINDEBEZIRKS**



**Objektnummer: 4988**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| Adresse           | Sagedergasse                       |
| Art:              | Halle / Lager / Produktion - Halle |
| Land:             | Österreich                         |
| PLZ/Ort:          | 1120 Wien                          |
| Zustand:          | Gepflegt                           |
| Nutzfläche:       | 849,69 m <sup>2</sup>              |
| Lagerfläche:      | 849,69 m <sup>2</sup>              |
| Bäder:            | 1                                  |
| WC:               | 1                                  |
| Stellplätze:      | 2                                  |
| Kaltmiete (netto) | 4.590,00 €                         |
| Kaltmiete         | 4.590,00 €                         |
| Provisionsangabe: |                                    |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



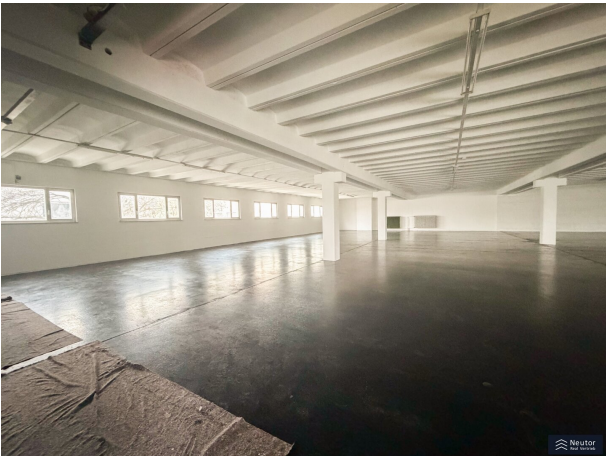
### Thomas Schuch

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13/GL  
1010 Wien

T +4315323730  
H +436643437845



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb

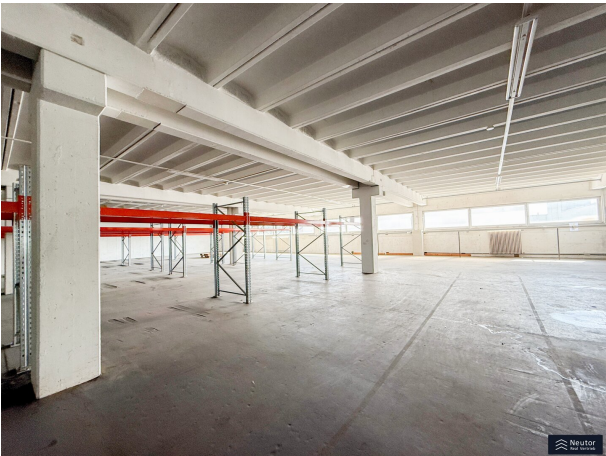


Neutor  
Real Vertrieb





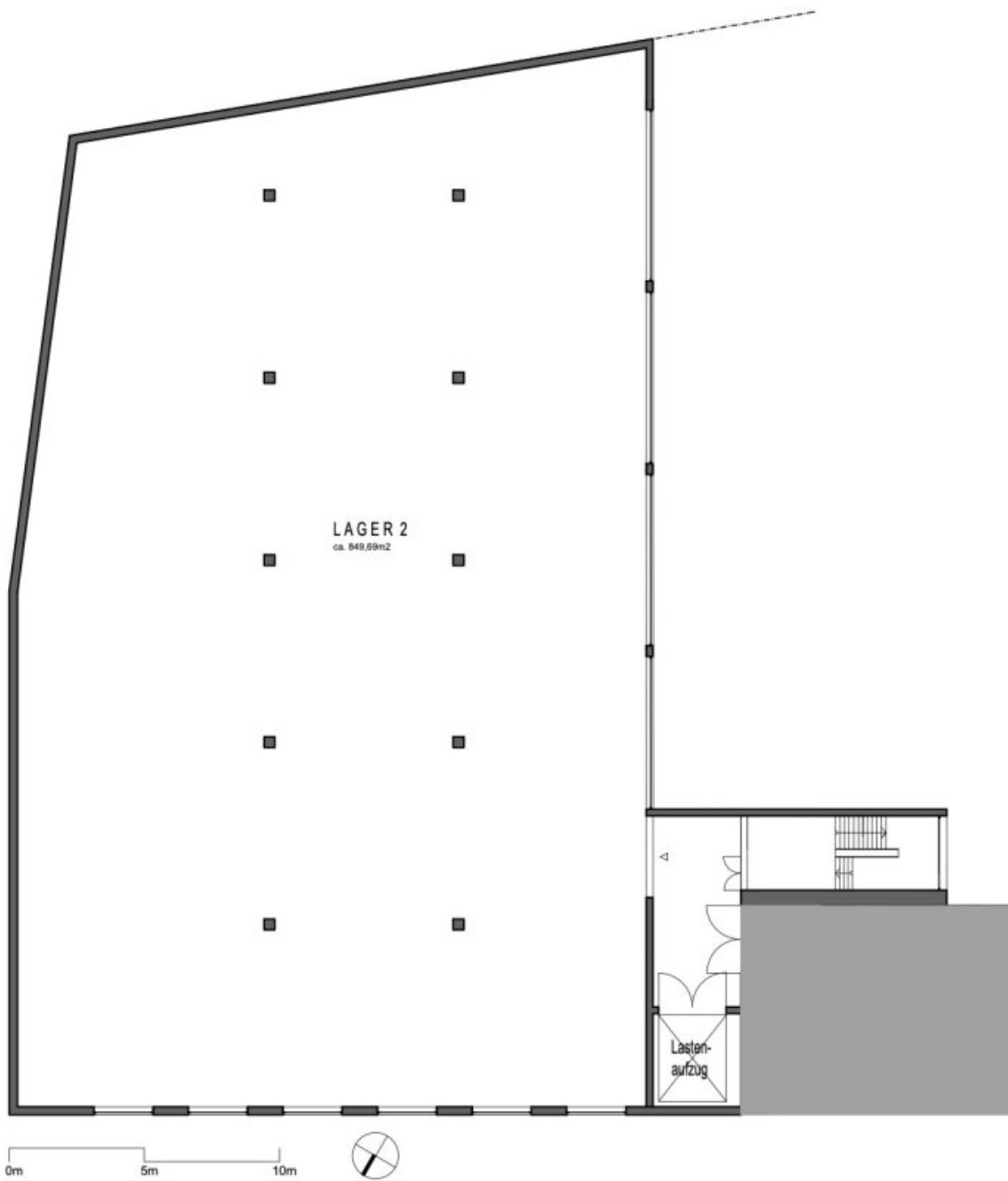






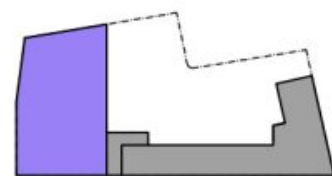






Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie inhaltlich und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa Angaben und können sich geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.  
Stand: 24.07.2025

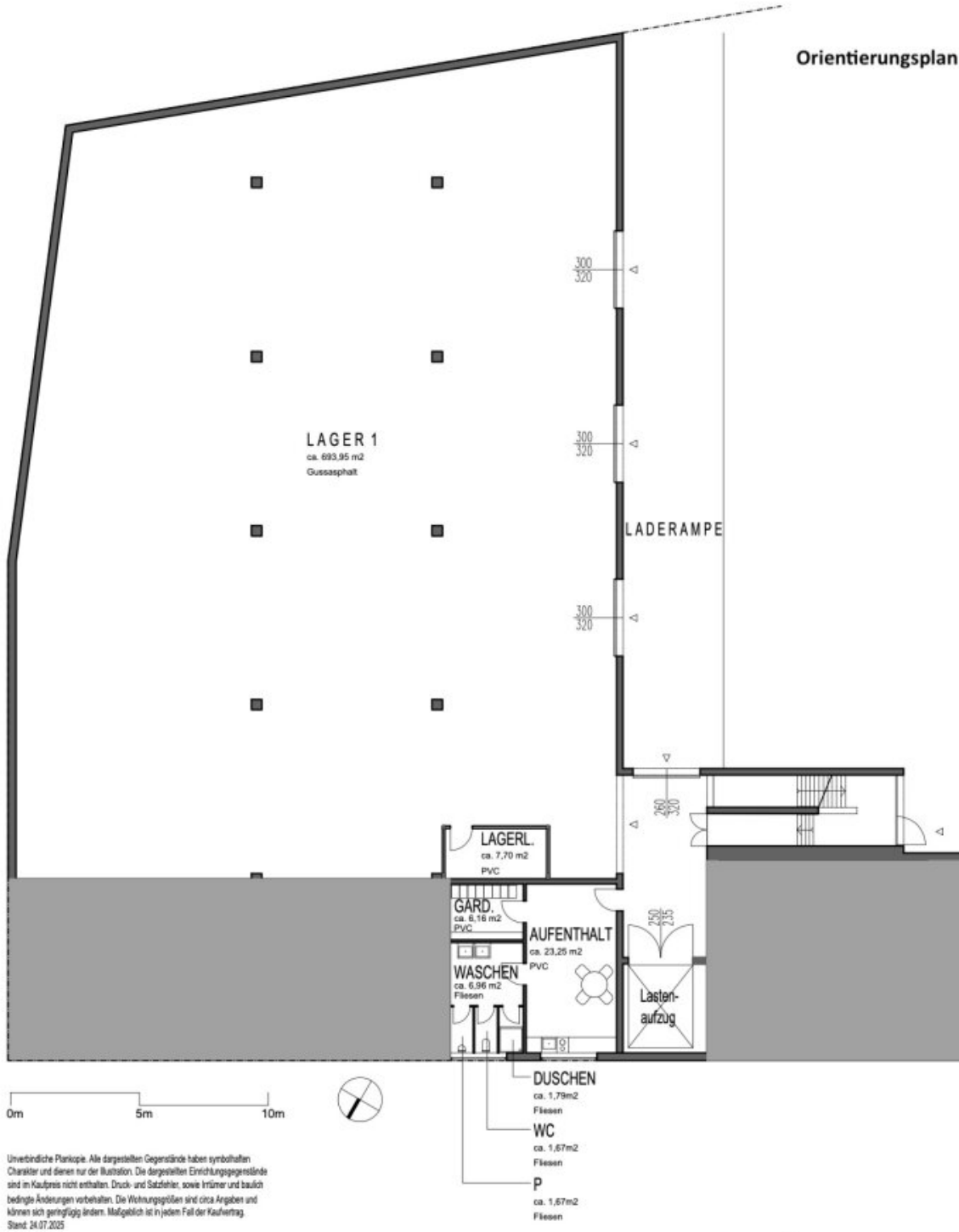
LAGER 2



ÜBERSICHTSSCHEMA

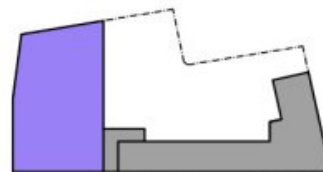
**Neutor**  
Real Vertrieb

# Orientierungsplan



Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa Angaben und können sich geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.  
Stand: 24.07.2023

## LAGER 1



ÜBERSICHTSSCHEMA EG

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine temperierte Lagerfläche mit einer Größe von ca. 849,69 m<sup>2</sup>, die zugleich auch als Bürofläche genutzt werden kann. Die Fläche erfüllt alle Anforderungen für die Lagerung von Waren und eignet sich ideal für Bürobetriebe.

### Eckdaten:

Gesamtfläche: ca. 849,69 m<sup>2</sup>

Stellplätze: 2

Mietdauer: 5 Jahre

Bad: ja, inkl. Dusche und WC

Garderobe: ja

Aufenthaltsraum: ja, inkl. Teeküche

Lastenaufzug: ja

### Verfügbar ab sofort

### Beschreibung:

Im 12. Wiener Gemeindebezirk gelangt eine vielseitig nutzbare, temperierte Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 849,69 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die Immobilie eignet sich hervorragend sowohl als Lagerfläche als auch als Bürofläche und bietet damit eine optimale Lösung für Unternehmen, die eine Kombination aus beidem benötigen. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die funktionale Ausstattung schaffen ideale Voraussetzungen für verschiedenste betriebliche Nutzungen. Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Laderampe, die eine komfortable und effiziente Be- und Entladung ermöglicht. Ergänzend dazu steht ein Lastenaufzug zur Verfügung, der den Transport von schweren oder sperrigen Gütern innerhalb des Gebäudes erleichtert. Ein separater Lagerraum bietet zusätzliche Kapazitäten und schafft Übersicht und Ordnung in der Nutzung. Für das Personal oder Besucher steht zur Allgemeinnutzung ein eigener Aufenthaltsbereich mit Garderobe, Teeküche und einem voll

ausgestatteten Badezimmer mit WC und Dusche zur Verfügung – ein klarer Pluspunkt in puncto Komfort und Alltagstauglichkeit. Abgerundet wird das Angebot durch die Möglichkeit, ein bis zwei Stellplätze direkt vor Ort separat anzumieten, was eine bequeme Anreise mit dem PKW ermöglicht. Diese Immobilie überzeugt durch ihre flexible Nutzbarkeit, moderne Ausstattung und die verkehrsgünstige Lage im 12. Bezirk. Sie ist somit die ideale Lösung für Unternehmen mit Lager- oder Bürobedarf, die auf eine funktionale und zugleich komfortable Arbeitsumgebung Wert legen.

Für weitere Informationen, individuelle Mietkonditionen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihren Betrieb mit einer optimal ausgestatteten und zertifizierten Lagerfläche auszustatten.

Die ersten zwei Monate sind **mietfrei** für Sie, in dieser Zeit bezahlen Sie lediglich die Betriebskosten.

#### **Kosten:**

**HMZ:** € 4.590,00 zzgl. gesetzlicher USt

**Betriebskosten:** ca. € 1,20/m<sup>2</sup> als Lagerfläche / € 2,00.-/m<sup>2</sup> als Bürofläche

**Provision:** 3 BMM zzgl. USt.

**Kautions:** 3 BMM

**Vergebührung:** ca. € 3.304,80

#### **Lage + Infrastruktur:**

Dank der günstigen Lage nahe der Südosttangente (A23) sowie dem Autobahnknoten Inzersdorf verfügt die Liegenschaft über eine ausgezeichnete verkehrstechnische Anbindung. Über die Altmannsdorfer Straße (B224) besteht zudem eine direkte Verbindung zur Westautobahn (A1) sowie zur Südbahn (A2) – ein klarer Standortvorteil für Unternehmen mit regionalem oder überregionalem Warenverkehr. Auch der Matzleinsdorfer Platz sowie der Bahnhof Wien Meidling sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten Anschluss an das nationale und internationale Bahnnetz – insbesondere für Betriebe mit logistischen Anforderungen ein echter Mehrwert. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahnlinie U6 (Stationen Tscherttegasse oder Bahnhof Meidling) gewährleistet. Dadurch ist der Standort sowohl für Lieferanten als auch für Mitarbeiter und Kunden rasch und unkompliziert erreichbar. Die unmittelbare Umgebung

bietet darüber hinaus eine hervorragende Nahversorgung mit Supermärkten, Tankstellen, Gastronomiebetrieben und diversen Dienstleistern – ein weiterer Pluspunkt für den täglichen Betriebsablauf und die Attraktivität des Standortes.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap