

**Gewerbeobjekt in bester Lage - 1271m<sup>2</sup> vollsaniert, 10  
Stellplätze, äußerst verkehrsgünstig gelegen, teilbar**



**Objektnummer: 9070**

**Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.271,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.271,37 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	607,90 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	586,01 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	12
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Keller:</b>	77,46 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	15.687,28 €
<b>Kaltmiete</b>	15.687,28 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Monika Feichtinger**

B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H  
Sterngasse 3 /2 /6  
1010 Wien

T + 43 1 535 02 83  
H + 43 699 11 54 54  
F + 43 1 535 02 83-8

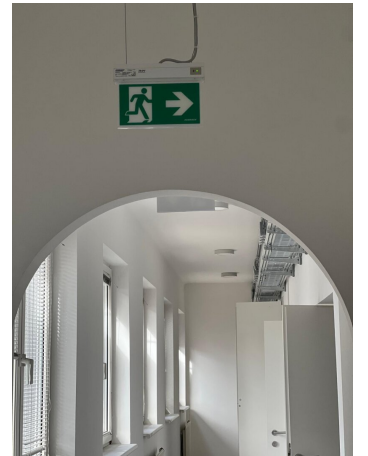
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur















# Objektbeschreibung

## Betriebsobjekt

bestens erreichbar an der Südosttangente, Abfahrt Altmannsdorfer Ast sowie öffentlich U6 Station Alterlaa

in sehr frequentierter Lage

**Gesamtnutzfläche: ca. 1271,37m<sup>2</sup>** mit LKW Zufahrt, teilbar

**Gemischtes Baugebiet Betriebsbaugebiet I, g, BB**

Raumhöhe im EG und 1.Stock: zw. 3,02 - 3,13m

## Erstbezug nach Komplett- Renovierung

Trakt 1: ca. **680m<sup>2</sup>**

Trakt 2: ca. **591m<sup>2</sup>**

## durch Quertrakt verbunden

bestehend jeweils aus EG und 1. Stock

Im EG **Schauraum, Lager, Werkstätte**, auch **Produktion** möglich

Im 1. Stock jeweils **Büroräumlichkeiten**

## adaptierter, kleiner, trockener Keller

ca. **112m<sup>2</sup>** großer Schauraum,

ca. **154m<sup>2</sup>** Werkstätte/ Produktion

## Lager

## Büros

**Küchenanschlüsse** im EG und 1. Stock

ausreichend **WC- Anlagen** für Damen und Herren (2 x 6 Toiletten auf 2 Etagen)

**Entladerraum** mit doppeltem Rolltor für Klein- LKW

Gasetagenheizung  
Schallschutzfenster  
Büroverkabelung/ Kabeltrassen  
Bürobeleuchtungen in allen Räumen

Kunstharzbeschichteter Betonboden im EG und Keller

kleiner ruhiger **Innenhof** steht zur Benützung zur Verfügung

**Werbetafeln** können straßenseitig in den Fenstern, am Dach sowie bei der Einfahrt angebracht werden

Folgende **Sanierungsmaßnahmen** sind in Durchführung:

- Fassade
- Dachsanierung inkl. aller Abdichtungen
- Bodenleger (neuer Belag: Linoleum im 1. Stock)
- Malerarbeiten
- Neues Dach über Stiegenhaus (Ausgang Dach)
- HKLS Sanitär: Erneuerung aller Sanitärgegenstände
- Elektroarbeiten

**10 Stellplätze sind im Angebot bereits inkludiert**, weitere können angemietet werden

**Kostenaufschlüsselung:**

Gebäude            1271,37m<sup>2</sup> x 12,34    = € 15.687,28,-

Stellplätze        10 Stk        x 55,00    = € 550,00

Betriebskosten    € 2.363,74,-

+ 20% MwSt.

Kautions: 6 Bruttomonatsmieten (ablösbar mit österreichischer Bankgarantie)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Kündungsverzicht 5 Jahre (Option auf 5 Jahre Verlängerung)

Bei Fragen oder Besichtigungswunsch kontaktieren Sie mich gerne

Mag. Monika Feichtinger  
Email: [office@bar-immobilien.at](mailto:office@bar-immobilien.at)  
Tel: +43 [699 11 54 54 99](tel:69911545499)

**B.A.R!** Immobilien & Verwaltung GmbH  
Sterngasse 3/2/6  
A- 1010 Wien  
Weiter Objekte finden Sie unter [www.bar-immobilien.at](http://www.bar-immobilien.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht dem Eigentümer gegenüber ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Wohnadresse, Email, Telefonnummer) beantworten können! Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen. Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Vermieters und der Kommunalbehörde. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Provision: Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 Bruttomonatsmieten beträgt zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap