

**Investmentprojekt - nachhaltig seit langer Zeit voll  
vermietet**



Internet\_Ansicht\_Bu?rotrakt

**Objektnummer: 1662\_2944**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	ca. 2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	3.922,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2.860,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	926,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	4.800.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Kottulinsky**

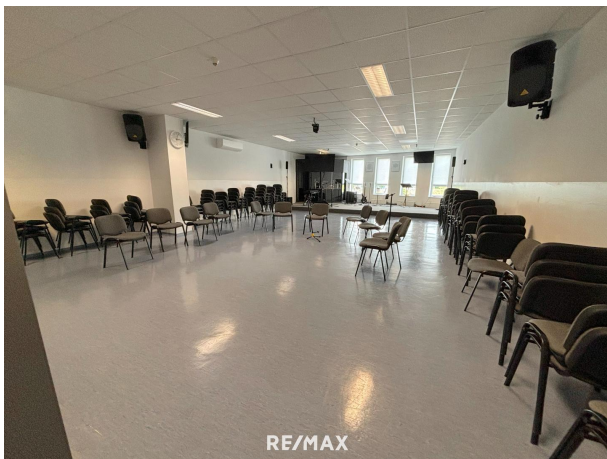
RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

H +43 699/11725589







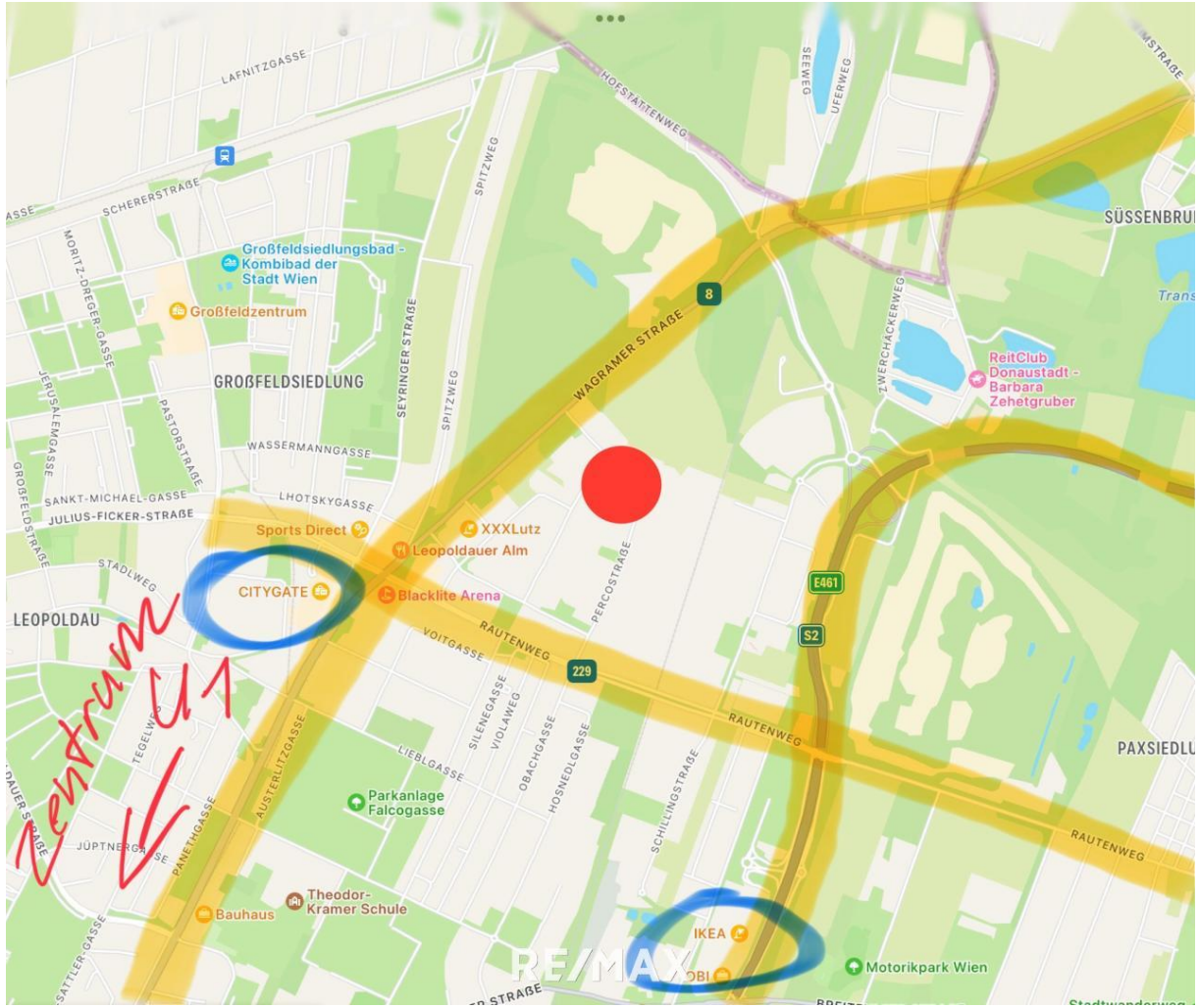














## Objektbeschreibung

Diese erstklassige Gewerbeliegenschaft befindet sich in einer begehrten Lage in einem beliebten Gewerbegebiet und bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U1 City Gate) sowie an die Autobahnen (5min. zur S2). In unmittelbarer Nähe befinden sich XXX Lutz, Kika Leiner, und zahlreiche Firmen. Die Immobilie besticht durch ihre Architektur und flexible Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Büros, Einzelhandel, Werkstatt, Lager & Produktion. Aktuell ist das Objekt zu 100% an 5 Mieter (Verein, Lebensmittelgroßhändler, Werkstatt & Reifenhändler, Autovermietung - spezialisiert auf Wohnmobile und ein Holzhändler) vermietet. Flächenaufstellung: - Grundstücksfläche: 9.102 m<sup>2</sup> - Gesamt vermietbare Fläche (inkl. Freifläche): 7.218 m<sup>2</sup> - Bürofläche: 926 m<sup>2</sup> - Halle: 286 m<sup>2</sup> - Gitterbox: 136 m<sup>2</sup> - vermietete Freifläche: 3.500 m<sup>2</sup> Ausstattung: - Moderne Sanitäreanlagen - Klimatisierte Räume - Hallen werden über Infrarot Gasstrahler beheizt (für punktuelle Bestrahlung am Arbeitsplatz). Durch die gute Deckenisolierung sind die Kosten hierfür verhältnismäßig gering. - Hochwertige Bodenbeläge - Große Fensterfronten für viel Tageslicht - ausreichend Parkplätze vorhanden - Sicherheit: zwei unabhängige Alarmsysteme mit Anschluss an Security; zusätzlich Videoüberwachung & Brandüberwachung. Besonderheiten: - Flexible Raumaufteilung möglich - Hochwertige Ausstattung und moderne Technik - Barrierefreier Zugang - Repräsentative Empfangsbereiche Konditionen: - Vermietungsgrad: 100% - Jahresertrag: 485.073,12 € p.a - Pacht: € 122.624,64 - Pachtdauer: bis 31.12-2070 (ca. 47 Jahre) - Transaktionsform: share deal Kontakt: Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überlegen Sie den Verkauf Ihrer Wohnung, Ihres Grundstücks oder Ihres Hauses bzw. kennen Sie jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte? Die Beratung ist unverbindlich und die Wertermittlung kostenlos! Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler. Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen des Maklergesetzes -> für Details siehe Nebenkostenübersicht. Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Josef Kottulinsky unter 0699/11725589 bzw. jk@remax-4you.at zur Verfügung.