

## EMILIA bringt Ihr Business zum Fliegen



Objekt: oO-2024-00135 | 1230 Wien, Liesing

Nutzfläche            847 m<sup>2</sup>  
Bürofläche            472 m<sup>2</sup>  
Lagerfläche            375 m<sup>2</sup>

Hallenhöhe            4,5 m  
Gesamtfläche           847 m<sup>2</sup>

## Daten

### Technische-Angaben

ImmoNr. oO-2024-00135

### Geografische-Angaben

PLZ 1230  
Ort Wien, Liesing  
Etage d. Objekts Erdgeschoß

### Preise

Mietpreis pro qm 8,58 €  
(exkl.USt)  
Betriebskosten 973,57 €  
Nettomiete (exkl. USt.) 6.050,03 €  
Summe USt. 1.404,72 €  
Gesamtbelastung 8.428,32 €  
Provision 3  
Bruttomonatsmieten  
Kautions 60.000,00 €

### Flächen

Nutzfläche 847 m<sup>2</sup>  
Bürofläche 472 m<sup>2</sup>  
Lagerfläche 375 m<sup>2</sup>  
Hallenhöhe 4,5 m  
Gesamtfläche 847 m<sup>2</sup>

### Ausstattung

Boden Fliesen,  
Teppichboden,  
Beton

Lastwagenzufahrt Ja  
Klimatisiert Ja  
Gäste WC Ja

### Zustand

Baujahr 1979  
Zustand Neuwertig  
Energieausweis 02.10.2034  
gültig bis  
HWB 199,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB E  
fGEE 1,6  
Klasse fGEE C

### Verwaltung

Verfügbar ab nach Vereinbarung

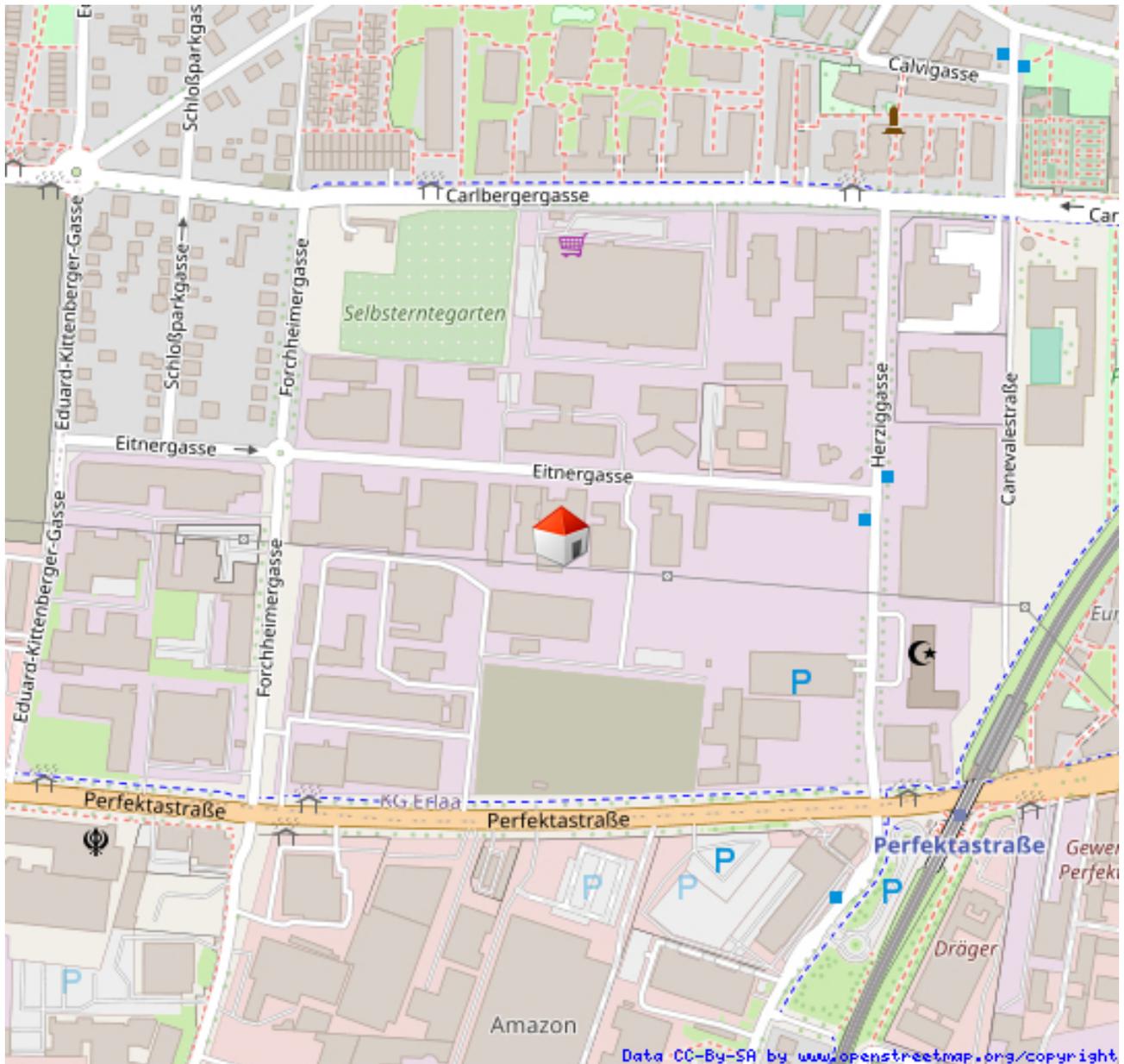
### Kategorie

Objektart Hallen/Lager/  
Produktion  
Objekttyp Lagerhalle  
Nutzungsart Gewerbe  
Vermarktungsart Miete

Infrastruktur

Dist. Autobahn (km) 4 km

## Lageplan



Lage

## Beschreibung

Hallo liebe Interessentin, lieber Interessent,

ich möchte mich gerne vorstellen:

Meine Name ist EMILIA und ich bin eine Gewerbefläche im 23. Bezirk, in der Nähe der Zentrale der Bäckerei Mann.

Ich bestehe aus einer Büro-Lager Kombination, wobei ca. 470 m<sup>2</sup> auf Büro und ca. 375 m<sup>2</sup> auf Lager entfallen.

Meine klimatisierten Büroflächen befinden sich in sehr gutem Zustand und bestehen aus einer Mischung von Großraumbüros, kleineren Büros und Einzelbüros. Ein ansprechender Eingangsbereich mit angeschlossenen Besprechungszimmer sowie eine großzügige Teeküche für die Mitarbeiter runden mein Profil ab.

Meine Halle hat eine Größe von ca. 375 m<sup>2</sup>, stützenfrei und verfügt über eine Höhe von ca. 4,5 Metern. Zusätzlich gibt es zwei Werkmeisterbüros, die derzeit als Produktion genutzt werden.

Die Zufahrt zu meiner Halle erfolgt über eine Zufahrt im hinteren Bereich der Halle und ist für Sprinter, Klein-LKWs möglich.

10 Kunden- oder Mitarbeiterparkplätze stehen im hinteren Bereich der Halle zur Verfügung.

Wenn mein Profil und meine Ausstattung Ihr Interesse geweckt hat, dann setzen Sie sich gerne mit Frau Olbrich in Verbindung.

IHRE EMILIA

## Lage

EMILIA ist im Gewerbegebiet Liesing, unweit der Zentrale der Bäckerei Mann, situiert.

Der Autobahnanschluss zur A2 sowie zur A21 ist in 4 Kilometern erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung an den Individualverkehr.

Weiters befinden sich die U6-Station Perfektastraße in 8 min fußläufiger Entfernung sowie Bushaltestationen der Linien 61A und 64A in 3 bzw. 10 min fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist, für den 23. Bezirk, als außergewöhnlich gut zu bezeichnen, für die Anfahrt von Mitarbeitern ein echter Vorteil.

## Ausstattung Beschreibung

EMILIA ist eine sehr gut ausgestattete Büro-Lager Kombination im Gewerbegebiet Liesing.

Die hellen, ca. 470m<sup>2</sup> großen, klimatisierten Büroflächen befinden sich im Erdgeschoß, sind in sehr gutem Zustand und sind derzeit wie folgt konfiguriert:

1 Großraumbüro mit 148 m<sup>2</sup>

3 mittels Glasschiebetüre abtrennbare Büros mit 18 bis 20 m<sup>2</sup>

3 weitere Büroräume mit einer Größe zwischen 18 und 26 m<sup>2</sup>

einem Besprechungszimmer, das direkt an den Eingangsbereich angeschlossen ist mit separatem Kunden-WC

Die Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss sind mit einem Doppelboden ausgestattet.

Im sehr gut belichteten Untergeschoß befinden sich ein weiteres Büro mit ca. 42 m<sup>2</sup>, eine großzügige Küche für die Mitarbeiter sowie die Technikräume.

Die stützenfreie Lagerhalle mit einer Größe von 375 m<sup>2</sup> verfügt über eine Raumhöhe von 4,5 Meter (Unterkante Binder) und ist teilweise mit Hochregalen ausgestattet. Zusätzlich sind in der Halle derzeit zwei Werkmeister-Büros untergebracht, die derzeit zu Produktionszwecken verwendet werden.

Die Zufahrt zur Halle erfolgt über eine eigene Zufahrt, im hinterem Bereich der Liegenschaft und ist für Sprinter und Klein-LKWs möglich.

Die Behebung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Kunden- bzw. Mitarbeiterparkplätze befinden sich im hinteren Bereich der Liegenschaft.

Optional ist eine Erweiterung der Fläche möglich.

## **Sonstige Angaben**

Nebenkosten:

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zuzügl. gesetzl. USt

Vertrags-Vergebührung: 1% der Bemessungsgrundlage

Die Bemessungsgrundlage ist abhängig von der Gestaltung des Mietvertrags und muss daher im Einzelfall konkret ermittelt werden.

Vereinbarung:

Ich freue mich auf ihre Anfrage. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen kann ich Ihre Anfrage zur Objektadresse erst dann beantworten, wenn Sie bestätigt haben, dass Sie ein vorzeitiges Tätigwerden meinerseits wünschen und Sie über ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Gleiches gilt auch für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie für die Übermittlung von Unterlagen zur Liegenschaft. Ich bitte Sie daher bei ihrer Anfrage ihren vollständigen Namen, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse anzugeben. Ich bedanke mich für Ihre Kooperation und Unterstützung!

Haftungsausschluss:

Informationen, Auskünfte sowie sämtliche Daten, die Sie im Ihnen vorliegenden Angebot erhalten, wurden vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt. Weiters wurden Daten von Dritten (wie beispielsweise Behörden, Sachverständige, etc.) eingeholt. Ich gebe die Daten lediglich weiter. Eine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher ausgeschlossen.

Abschließend halte ich fest, dass ich als Doppelmaklerin tätig bin.



Werkmeister Büro 2



Werkmeister-Büro



Büro



Büro



Eingangsbereich



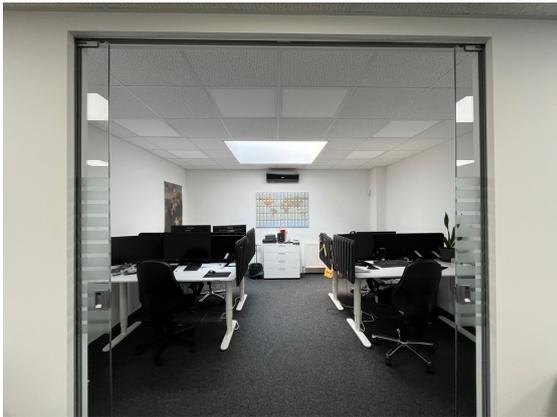
Büro



Küche



Möblierungsmöglichkeit Großraumbüro



Möblierungsmöglichkeit Doppelbüro



Möblierungsmöglichkeit Einzelbüro



Anlieferung



Parkplatz



Zufahrt



Ansicht



Zugang Küche



## Ihre Ansprechpartnerin

**Frau Mag. Georgia Olbrich**

Olbrich Immobilien

Rosenhügelstraße 230 A

1230 Wien / Wien 23., Liesing

Mobil: +43 676 332 66 22

E-Mail: [georgia@olbrich-immo.at](mailto:georgia@olbrich-immo.at)

Web: [www.olbrich-immo.at](http://www.olbrich-immo.at)



## **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.