

## OLIVIA, Ihre ideale Büro-Lager Kombination



Objekt: oO-2024-00138 | 1230 Wien, Liesing

Nutzfläche	454 m <sup>2</sup>
Bürofläche	275 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	180 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche	455 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	10

# Daten

## Technische-Angaben

ImmoNr. oO-2024-00138

Gesamtfläche 455 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 10

## Geografische-Angaben

PLZ 1230

## Ausstattung

Ort Wien, Liesing

Stellplätze 5 Freiplätze à 75,00 € (Miete)

Etage d. Objekts EG

Etagenzahl gesamt 1

Boden Teppichboden

## Preise

Mietpreis pro qm (exkl.USt) 12,79 €

Befeuerung Fernwärme

Betriebskosten 2.048,33 €

Heizungsart Zentralheizung

Nettomiete (exkl. USt.) 4.846,75 €

Küche Einbauküche

Teeküche Ja

Sonst. Kosten 445,82 €

Fahrstuhl Personenaufzug

Summe USt. 1.468,18 €

DV Verkabelung Ja

Gesamtbelaestung 8.809,08 €

Lastwagenzufahrt Ja

Provision 3

Klimatisiert Ja

Kaution Bruttomonatsmieten

Gäste WC Ja

Bruttomonatsmieten

## Zustand

## Flächen

Nutzfläche 454 m<sup>2</sup>

Baujahr 1972

Bürofläche 275 m<sup>2</sup>

Zustand Vollständig renoviert

Lagerfläche 180 m<sup>2</sup>

Jahr der letzten Modernisierung

Energieausweis 17.07.2023

gültig bis

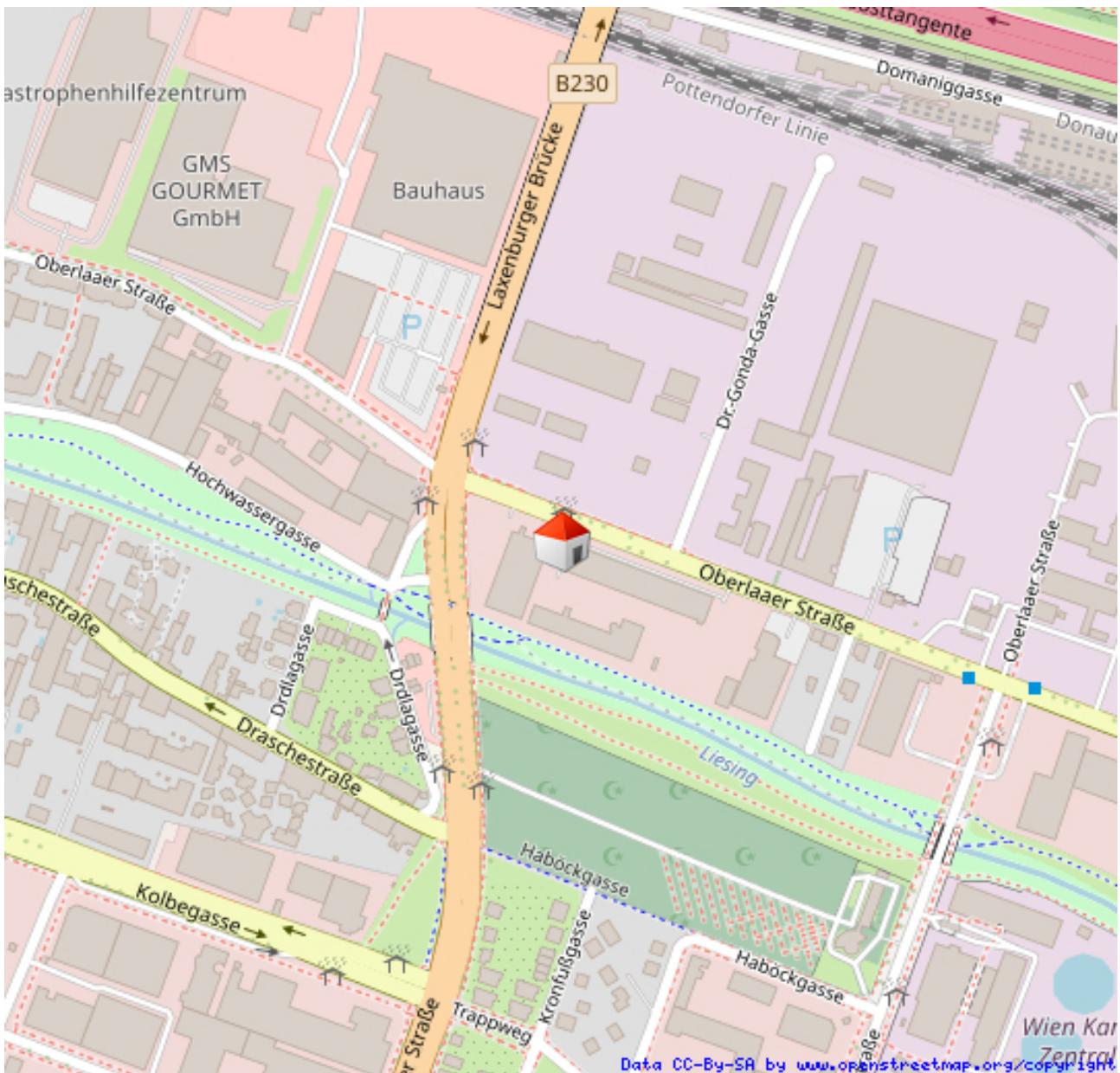
HWB 70 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HWB C



fGEE	1,21	Objekttyp	Büro und Lagergebäude
Klasse fGEE	C	Nutzungsart	Gewerbe
<b>Verwaltung</b>			
Verfügbar ab	nach Vereinbarung	Vermarktungsart	Miete
<b>Kategorie</b>			
Objektart	Büro/Praxen	<b>Infrastruktur</b>	
		Dist. Autobahn (km)	1,6 km

# Lageplan



Lage

## Beschreibung

OLIVIA, Ihre ideale Büro-Lagerkombination in Inzersdorf!

Zur Vermietung gelangt eine gut konfigurierte, generalsanierte Büro-Lager Kombination in Inzersdorf.

Die ca. 275 m<sup>2</sup> große Bürofläche ist hell, freundlich und generalsaniert. Sie verfügt über mehrere, unterschiedlich große Büroräume, die als Einzelbüro oder von mehreren Mitarbeitern genutzt werden können. Die Büros sind mit Teppichboden ausgestattet und teilklimatisiert. Die Fläche kann nach Ihren Wünschen adaptiert werden. Für Mitarbeiter steht im Außenbereich eine ruhige Sitzgelegenheit zur Verfügung.

Die stützenfreie Halle hat eine Größe von ca. 180 m<sup>2</sup> und eine Höhe von ca. 4,5 m. Die Zufahrt ist für Sprinter und Klein-LKWs möglich.

5 Parkplätze stehen optional zur Anmietung zur Verfügung.

Das Objekt verfügt über eine sehr gute Anbindung an das Verkehrsnetz. Die Anschlussstellen an die verschiedenen Autobahnen sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar. Direkt vor der Liegenschaft befindet sich eine Bushaltestelle, die eine schnelle Erreichbarkeit der U1 ermöglicht.

Ist Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf Ihre Anfrage!

## Lage

OLIVIA befindet sich im Gewerbegebiet Inzersdorf.

Die Liegenschaft ist mit ihren 3 Anschlussstellen an Autobahnen bzw. Schnellstraßen exzellent an den Individualverkehr angebunden:

Autobahnanschluss zur A23 (Verteilerkreis Favoriten): 4,0 km

Anschlussstelle zur S1 (Rothneusiedl): 3,7 km

Anschlussstelle Knoten A2, A21, A23 (Knoten Vösendorf): 5,8 km

Auch die öffentliche Anbindung ist durch mehrere Bus- und Schnellbahn-Stationen sowie eine U-Bahnstation als sehr gut zu bezeichnen:

Bus 67A, 67B: 110 m (2 min fußläufige Distanz)

Bus 17 A, 66A: 220 m (4 min fußläufige Distanz)

Schnellbahnstation S60 und S63 (Wien Blumental): 1,7 km

U1- Station Neuerlaa: 2,2 km

## Ausstattung Beschreibung

OLIVIA ist eine gut ausgestattete, generalsanierte Büro-Lager Kombination.

Die Bürofläche befindet sich im EG, ist hell und mit Teppich und abgehängten Mineraalfaser-decken ausgestattet. Die Büros sind über ein Fancoil System teilklimatisiert. Pro Geschoss stehen den Mietern eine gemeinschaftlich genutzte Teeküche sowie Toiletten zur Verfügung. Das Bürogebäude ist mittels Fernwärme beheizt.

Die Lagerhalle befindet sich gegenüber des Bürotraktes. Sie ist stützenfrei und verfügt über eine lichte Höhe von 4,5 m (Unterkante Binder). Sie ist unbeheizt und als Kaltlager verwendbar. Eine elektrisches Rolltor ermöglicht den Zugang zur Halle.

Die optional anmietbaren Parkplätze befinden sich auf der Freifläche zwischen Lagerhalle und Bürogebäude.

## Sonstige Angaben

Nebenkosten:

Provision: 3 Bruttonomatsmieten zuzügl. gesetzl. USt

Vertrags-Vergebührungen: 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. Gleches gilt auch für die Vereinbarung von Besichtigsterminen 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.

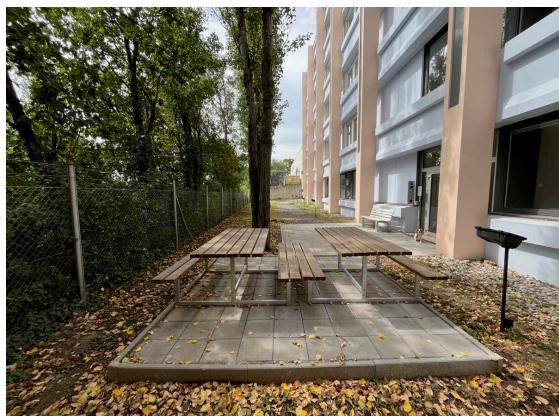
Es wird auf das wirtschaftliche und familiäre Naheverhältnis hingewiesen.



Büro



Büro



Außerbereich Foto 1



Ansicht gesamt



Ansicht Lagerhalle



Büro



Ansicht Bürogebäude



## 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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.