



OTTO, hier ist Ihr Business zu Hause!



Objekt: oO-2024-00139 | 1230 Wien, Liesing

Nutzfläche	339 m ²	Gesamtfläche	339 m ²
Bürofläche	159 m ²	Anzahl Zimmer	6
Lagerfläche	180 m ²		

Daten

Technische-Angaben

ImmoNr. oO-2024-00139

Gesamtfläche 339 m²

Anzahl Zimmer 6

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) 11,83 €

Befeuerung Fernwärme

Betriebskosten 1.481,18 €

Heizungsart Zentralheizung

Nettomiete (exkl. USt.) 3.343,00 €

Küche Einbauküche

Sonst. Kosten 283,61 €

Teeküche Ja

Summe USt. 1.021,56 €

Fahrstuhl Personenaufzug

Gesamtbelaestung 6.129,35 €

DV Verkabelung Ja

Provision 3

Lastwagenzufahrt Ja

Kaution Bruttomonatsmieten

Klimatisiert Ja

Flächen

Nutzfläche 339 m²

Zustand

Bürofläche 159 m²

Baujahr 1972

Lagerfläche 180 m²

Zustand Vollständig renoviert

Jahr der letzten Modernisierung 2023

Energieausweis 17.07.2023

gültig bis

HWB 70 kWh/(m²a)

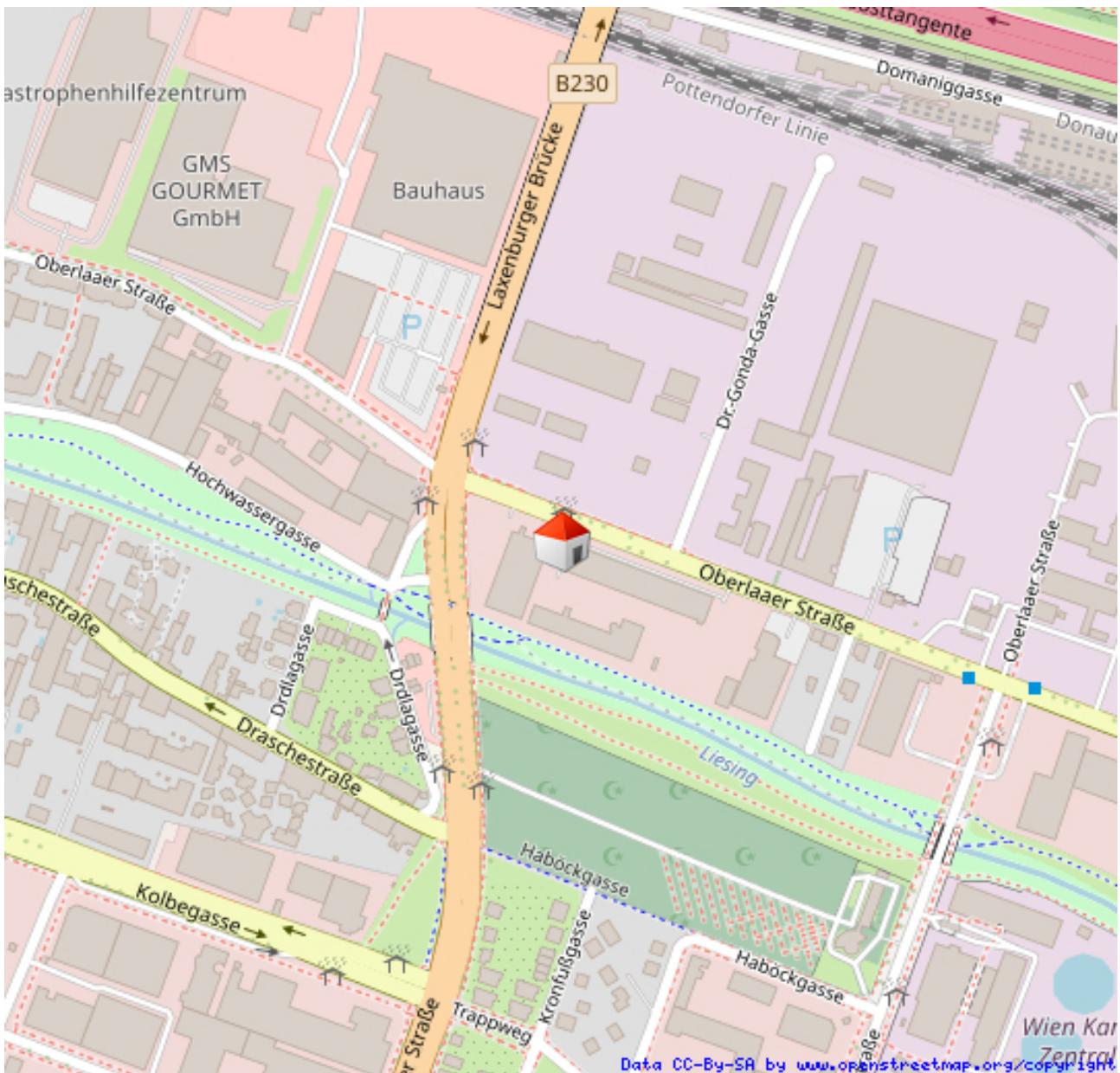
Klasse HWB C

fGEE 1,21



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

Lageplan



Lage

Beschreibung

OTTO, hier ist Ihr Business zu Hause!

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

Die Bürofläche ist ca. 160 m² groß, hell und generalsaniert. Sie verfügt über mehrere unterschiedlich große Büroräume, die sowohl als Einzelbüro sowie von mehreren Mitarbeitern genutzt werden können. Die Räume 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 m² und eine Höhe von ca. 4,5 m. Die Zufahrt zur Halle 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 verschiedene 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

OTTO befindet sich im Gewerbegebiet Inzersdorf, auf der Oberlaaer Straße.

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

OTTO 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. Ein 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.



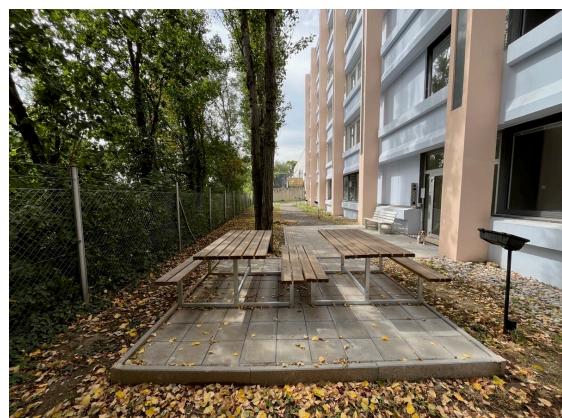
Büro



Büro



Ansicht gesamt



Außenbereich Foto 1



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
Web: 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.