

Gewerbeimmobilie auf dem modernsten Architektonischen Stand



1

Objektnummer: O2100164966
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2021
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	2.655,00 m ²
Gesamtfläche:	3.152,00 m ²
Stellplätze:	26
Heizwärmebedarf:	B 35,77 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	9.040.000,00 €
Heizkosten:	1.568,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

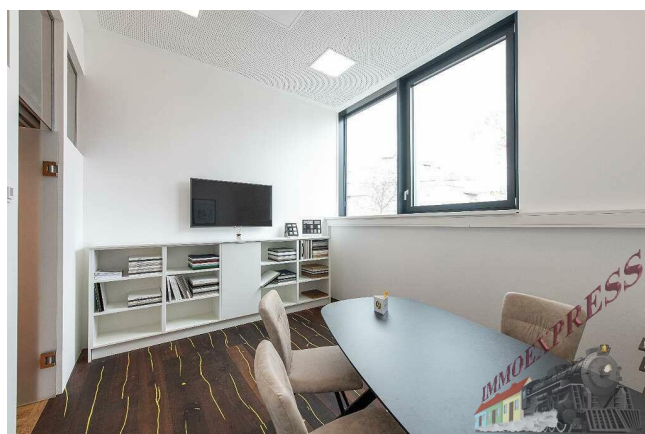
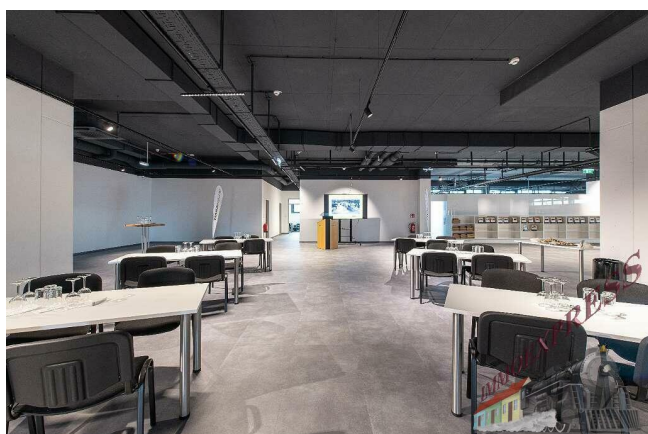
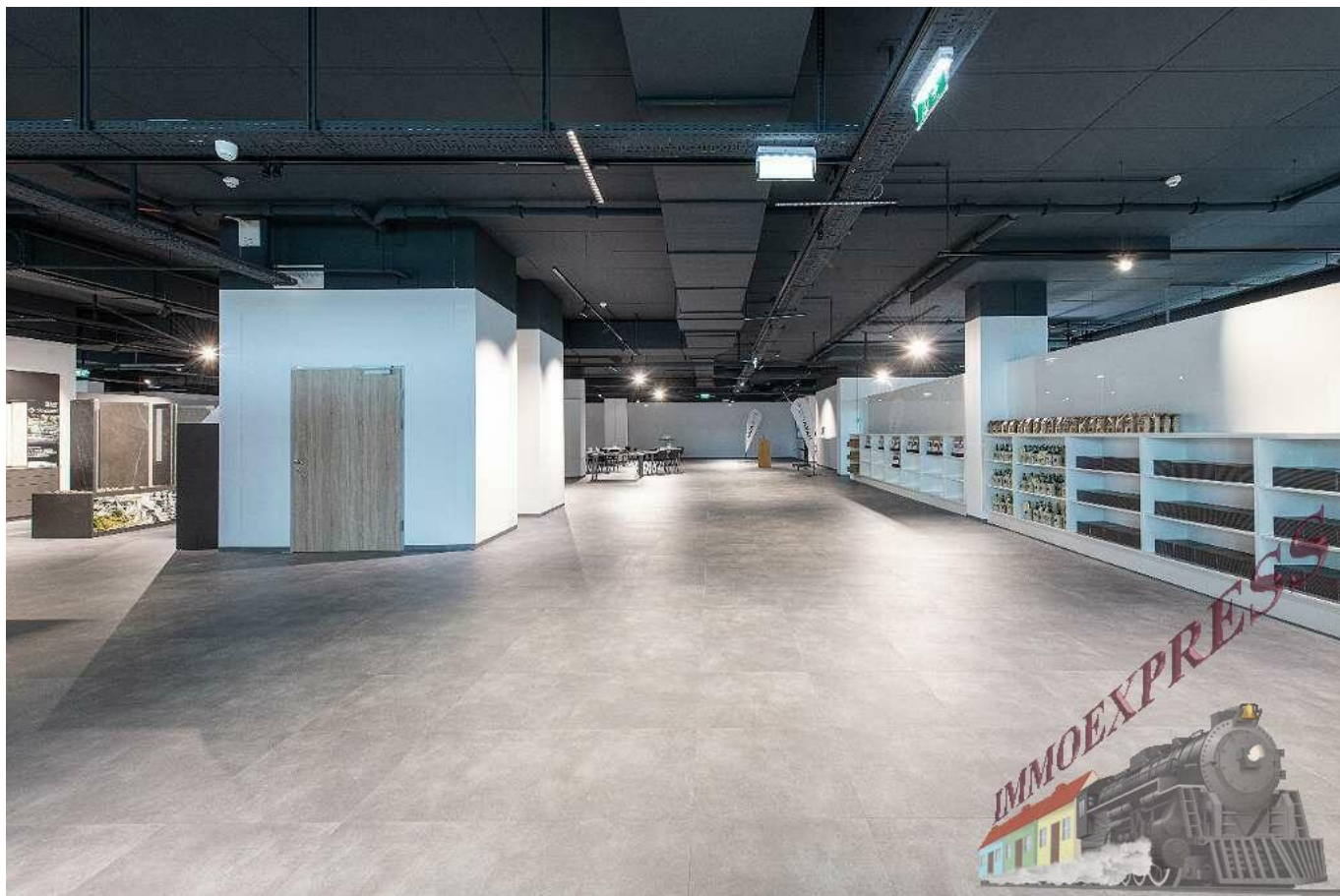
Ihr Ansprechpartner



Rita Horvath

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 660 84 49 203
F +43 (1) 688 02 74



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochmodernes **Gewerbeobjekt**, das im Jahr **2021** fertiggestellt wurde. Mit einer Gesamtnutzfläche von **2.655 m²** auf einem großzügigen Grundstück von **3.152 m²** bietet dieses Gebäude ideale Voraussetzungen für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten. Die zweigeschossige Bauweise, die moderne Ausstattung und die durchdachte Infrastruktur machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investition. Das Gebäude besticht durch seine klare Architektur und hochwertige Materialien. Die großzügigen Räume sind hell und funktional gestaltet, sodass sie sich optimal an die individuellen Bedürfnisse eines Unternehmens anpassen lassen. Ob Büroflächen, Lager- oder Produktionsräume – hier finden Sie die perfekte Basis für Ihre geschäftlichen Aktivitäten.

Objektdetails

- **Nutzfläche:** 2.655 m²
- **Grundstücksfläche:** 3.152 m²
- **Baujahr:** 2021
- Verkaufsfläche: 1330 m²
- Bürofläche: 1325 m²
- **Etagen:** 2 Ebenen (flexibel nutzbar)
- **Heizsystem:** Zentralheizung
- **Flächenwidmung:** GBBG – gemischtes Baugebiet der Bauklasse 1 und 2, geschlossene Bauweise
- Die Liegenschaft ist betreff einer etwaigen Kontamination nicht im Verdachtsflächenkataster vermerkt.
- Die Liegenschaft liegt auch in keinem Hochwassergebiet.
- Rollstuhlgerecht
- Barrierefrei
- Flachdach
- Heizungsart: Gasheizung
- Heizkosten (exkl. MWSt): 1568 Eur
- monatliche Kosten (exkl. MWSt): 3288 Eur
- Kältemaschinen, eine Photovoltaikanlage mit Paneelen und Wechselrichter (Leistung: 31kWp).
- Energiepass HWB: 35.77 kWh/m²/Jahr
- **26 PKW-Stellplätze** für Mitarbeiter und Besucher
- **1 E-Tankstelle** für Elektrofahrzeuge – ein echter Mehrwert in Zeiten nachhaltiger Mobilität
- Die großzügige Anzahl an Stellplätzen sowie die integrierte Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge unterstreichen den zukunftsorientierten Charakter des Objekts. Damit wird nicht nur der Komfort erhöht, sondern auch der Anspruch an eine umweltfreundliche Unternehmensphilosophie unterstützt.

Die Lage ist strategisch günstig:

- **Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**
- **Schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen**
- **Umgebung mit entwickelter Infrastruktur** (Gastronomie, Dienstleistungen, etc.)

Die Kombination aus urbaner Nähe und ruhiger Umgebung macht dieses Objekt zu einer idealen Wahl für Unternehmen, die Wert auf eine optimale Standortwahl legen.

Rechtliche Sicherheit und Transparenz stehen bei diesem Angebot im Vordergrund. Alle relevanten Unterlagen und Gutachten können auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.

Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend die genaue Liegenschaftsadresse erteilen können.

Ansprechpartnerin:

Frau Rita Horvath

Tel.: +43 06608449203

Mail: r.horvath@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.