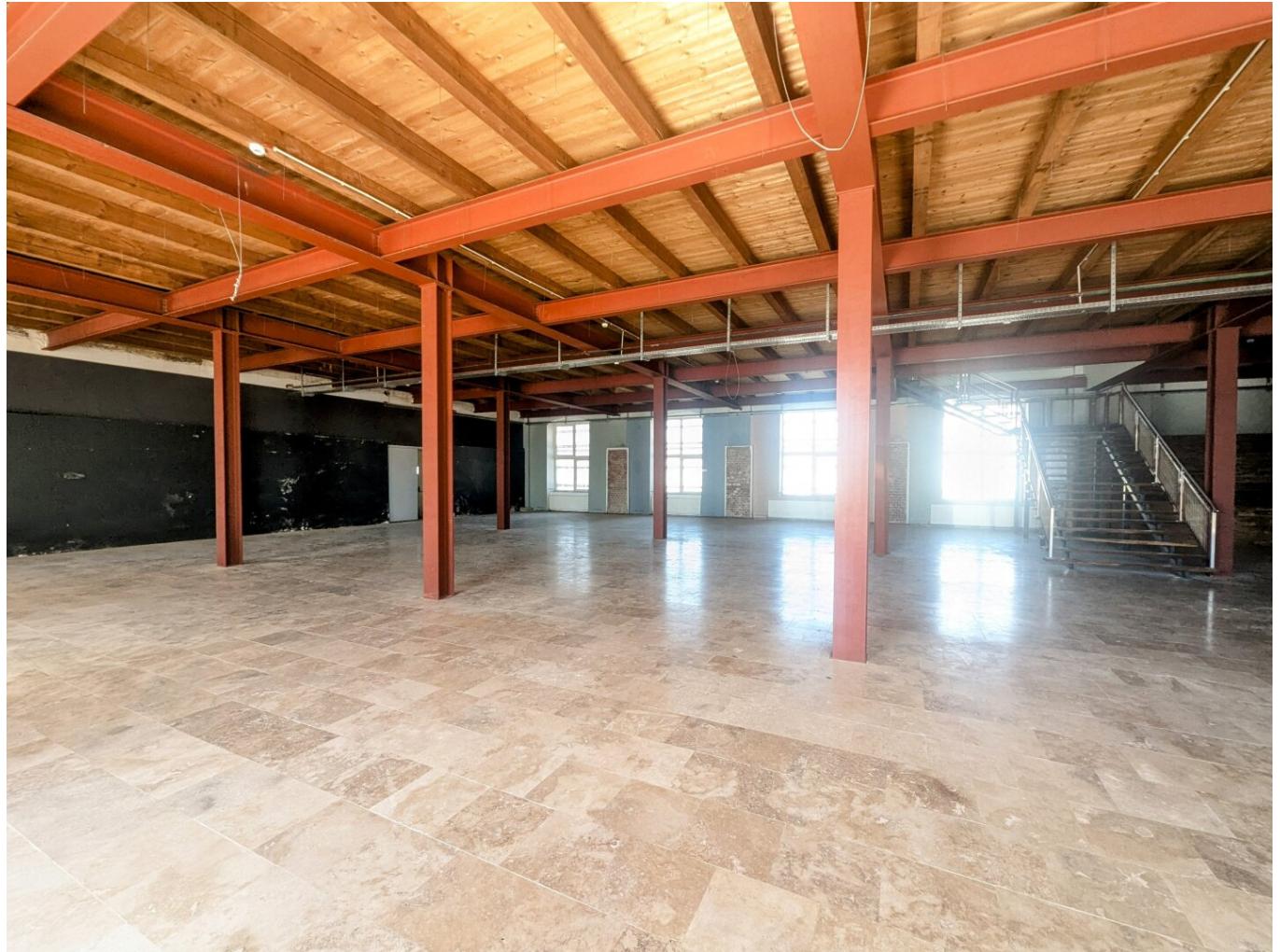


Verkaufsfläche/Büro/Lager mit hohem Werbewert



Objektnummer: 6844

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Nutzfläche:	1.196,00 m ²
Kaltmiete (netto)	7.400,00 €
Kaltmiete	9.628,00 €
Miete / m²	6,19 €
Betriebskosten:	2.228,00 €
USt.:	1.925,60 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes Kahr

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-12
H +43 664 75021014

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit Top-Lage an der Triester Straße B17 – Ideal für Verkauf, Lager oder Büro!

Beschreibung:

Nutzen Sie die Chance, Ihr Geschäft an einem hervorragenden Standort zu positionieren! Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche befindet sich direkt neben dem bekannten **SportsDirect Eybl Gebäude** und bietet dank ihrer **Top-Lage an der stark frequentierten Triester Straße B17** sowie der **direkten Anbindung an die Badner Bahn** eine außergewöhnlich hohe Passantenfrequenz und eine **außergewöhnliche Werbewirkung!**

Die Gesamtfläche von **1.196 m²** erstreckt sich über **zwei Geschosse** und bietet somit ausreichend Raum für **Verkauf, Lager oder Büros**. Die **rundum holzverkleidete Fassade** verleiht der Fläche nicht nur einen auffälligen Look, sondern sorgt auch für eine außergewöhnliche Atmosphäre. Ein **Lastenaufzug** erleichtert die Logistik und den Transport von Waren.

Ausreichend Kunden- und Mitarbeiterparkplätze stehen direkt vor der Tür zur Verfügung und tragen zur Erhöhung der Attraktivität ihrer Firma bei. Diese Fläche bietet Ihnen die Flexibilität, Ihre Vision umzusetzen – ob als attraktives Verkaufslokal, praktisches Lager oder einzigartiges Büro.

Besondere Merkmale:

- **Nutzung:** Ideal für Verkauf, Lager oder Büro
- **Lage:** Direkt an der Triester Straße B17, neben dem bekannten SportsDirect Eybl Gebäude
- **Verkehrsanbindung:** direkt an der Badner Bahn sowie der B17
- **Fläche:** 1.196 m², verteilt auf zwei Geschosse
- **Ausstattung:** Holzfassade, Lastenaufzug
- **Parkplätze:** Ausreichend Kunden- und Mitarbeiterparkplätze vorhanden

Diese Fläche bietet Ihnen eine **einzigartige Gelegenheit**, Ihr Geschäft an einem stark frequentierten Standort zu etablieren und von der **exzellenten Sichtbarkeit** sowie der hohen Passantenfrequenz zu profitieren. Verpassen Sie nicht die Möglichkeit der Besichtigung eines Standortes, der alle Voraussetzungen für Ihren Geschäftserfolg mitbringt!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap