



**SATZER**  
**IMMOBILIEN**

Satzer Immobilientreuhand e.U.  
staatlich geprüfter Immobilientreuhänder  
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc  
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,  
Tel.: +43 2572 34395, [verwaltung@satzer-immobilien.at](mailto:verwaltung@satzer-immobilien.at)

## TOP LAGERFLÄCHE



Lager

**Adresse: Augasse 2, 2225 Zistersdorf**

**NUTZFLÄCHE**

**RD. 169 M<sup>2</sup>**

**Mietpreis: 998,97 € zzgl. 20% USt (Gesamtmietzins)**

**Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: [verwaltung@satzer-immobilien.at](mailto:verwaltung@satzer-immobilien.at)**

## OBJEKT BESCHREIBUNG

Zur Vermietung gelangt eine vielseitig nutzbare Lagerfläche in Zistersdorf mit einer Gesamtgröße von ca. **169 m<sup>2</sup>**. Die Immobilie eignet sich ideal für Gewerbetreibende, Handwerksbetriebe oder als großzügiger Stauraum.

### Objektdetails:

- **Fläche:** ca. 169 m<sup>2</sup>
- **Einfahrtsbreite:** ca. 4 m – optimal für Anlieferungen auch mit größeren Fahrzeugen;
- **Breite der Zugangstüre** rd. 2,28m, Raumhöhe rd. 2,85m
- **Zugang:** Eigener, separater Zugang für maximale Unabhängigkeit
- **Ausstattung:** massive Fliesen am Boden, Beheizbar sowie mit eigenem WC ausgestattet

Die Lagerfläche überzeugt durch ihre gute Erreichbarkeit und funktionale Ausstattung. Dank der breiten Einfahrt (rd. 4m<sup>2</sup>) ist ein unkompliziertes Be- und Entladen gewährleistet. Der eigene Zugang sorgt für flexible Nutzungsmöglichkeiten ohne Beeinträchtigung durch Dritte. Das Lager kann als Lager und Logistik-, Archiv oder Depotfläche verwendet werden.

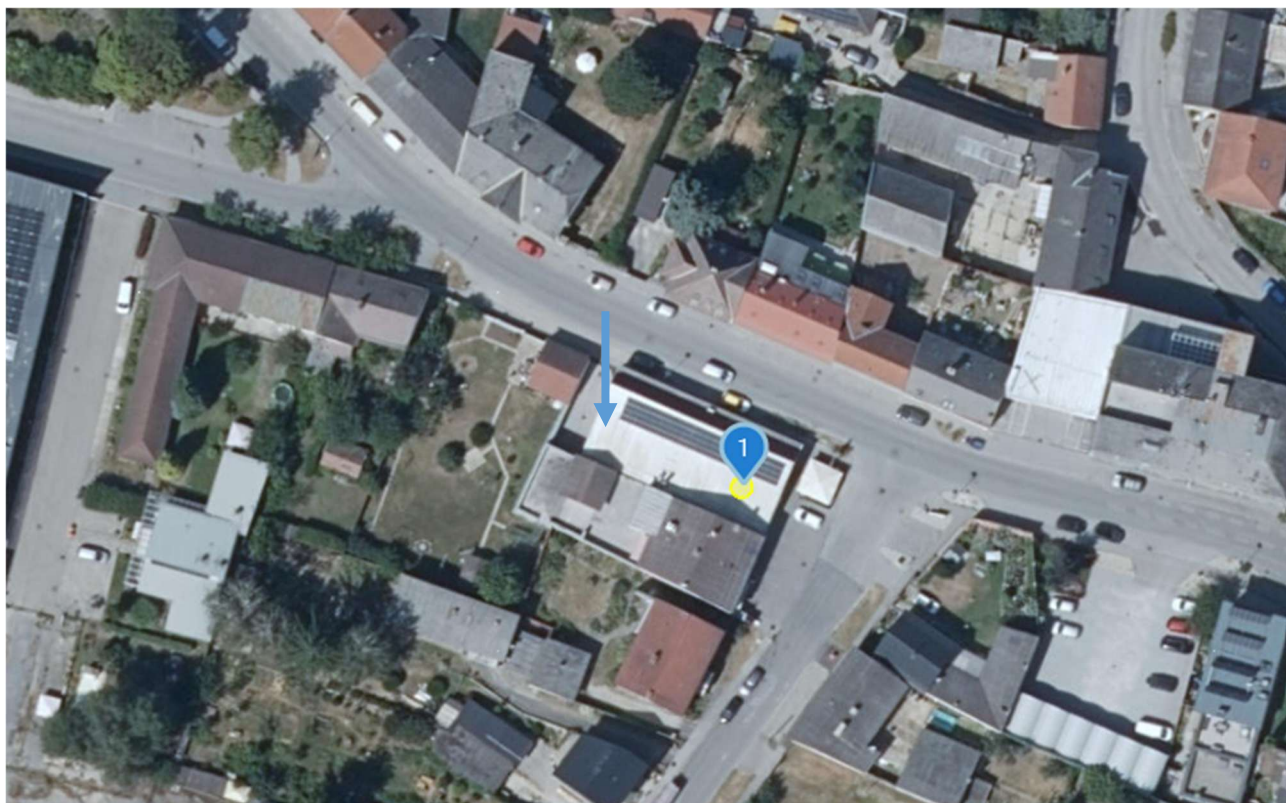
Optional kann ein Vorraum mit rd. 19m<sup>2</sup> dazu gemietet werden.

## RAUMAUFTeilUNG

Lager	rd. 169m <sup>2</sup>
Vorraum (optional)	rd. 19m <sup>2</sup>

## LAGE

### LAGEKARTE



### LAGEBESCHREIBUNG

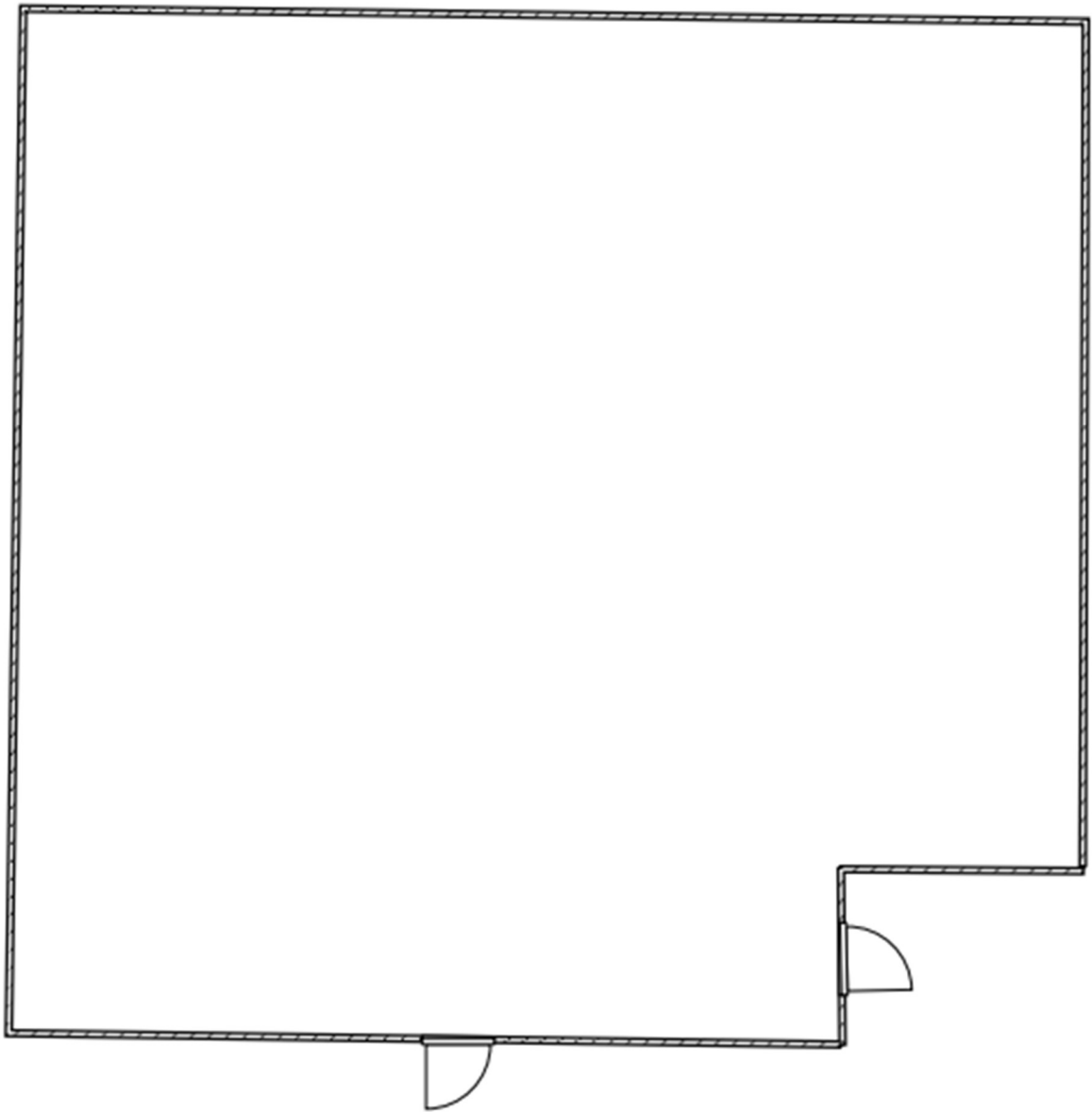
Die Stadtgemeinde Zistersdorf, inmitten von Weinberger am Fuße des Steinberges, bietet vielseitigen Aspekte auf touristischer, wirtschaftlicher und sozialer Ebene.

Die Lagermöglichkeit befindet sich direkt hinter der Bäckerei Geier. In der direkten Umgebung befindet sich eine Apotheke, ein Billa und eine Trafik.

Direkt in Zistersdorf befindet sich eine Bezirksstelle des Roten Kreuzes, in rd. 20 Autominuten in Mistelbach befindet sich das Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf.

### ENTFERNUNGEN

<b>Supermarkt</b>	Ca. 180m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 68m
<b>Autobahn</b>	Ca. 12km



## DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

### ECKDATEN

<b>Objektart</b>	Lager
<b>Adresse</b>	Augasse 2, 2225 Zistersdorf
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Gemeinde Zistersdorf

### MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

<b>Mietpreis (inkl. BK- und HK-Akonto)</b>	998,97 € netto zzgl. 20% USt
<b>hiervon BK-Akonto</b>	152,13 € netto zzgl. 20% USt
<b>hiervon HK-Akonto</b>	86,21€ netto zzgl. 20% USt
<b>Kautions</b>	3.596,28€
<b>Provision</b>	1.997,93€ zzgl. 20% Ust
<b>Mietvertrags Vergebührung</b>	719,26€
<b>Befristung Mietvertrag</b>	5 Jahre
<b>Verfügbar ab</b>	Ab sofort

### FLÄCHEN & ZIMMER

<b>Nutzfläche</b>	<b>Ca. 169 m<sup>2</sup></b>
<b>Optional</b>	Ca. 19m <sup>2</sup>

### SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

<b>Einfahrtsbreite</b>	ca. 4 m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------

### ENERGIEAUSWEIS

<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>23.03.2036</b>
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	181,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</b>	2,09
<b>Energieträger</b>	Gas



Lager



Lager



Lager



Lager



SÄTZER  
IMMOBILIEN

Lager



SÄTZER  
IMMOBILIEN

Vorraum (optional)



Vorraum (optional)



Vorraum (optional)



Einfahrt



Einfahrt



Einfahrt

**Sie haben Fragen zum Objekt? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!**

**MMag. Markus Satzer, MSc**

Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder  
Immobilienmakler & Immobilienverwalter  
Satzer Immobilientreuhand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach  
Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf  
Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.