

Büroobjekte innerhalb von Wien

Größe / Preis

- Ca. 1.000m² bis 7.000m² Nutzfläche
- KP max. 10 Mio
- Rendite min. 6%

Flächenaufteilung

- Single – bzw. Multitenant bei größeren Objekten
- Ausreichend PKW, bzw. Garagenplätze verfügbar (lageabhängig)
- Grundrissanforderungen:
 - Flexible Raumauf- und -unterteilung
 - Multiple Zugänglichkeit
 - Geringe Trakttiefe / gute natürliche Belichtung

Vermietungsgrad

- vollvermietet
- teilvermietet mit Entwicklungspotential
- „Sale & Lease back“ (auch Teilflächenrückmiete möglich)
- bei optimaler Gesamtsituation auch bestandsfrei

Objektzustand / Energiebereitstellung

- Bj. ab ca. 2000 mit top gewarteten technischen Anlagen
- Vorhandener Energieausweis mit Energieeffizienzklasse A bis max C
- Bereits vorhandener oder möglicher Fernwärmeanschluss / ideal Wärmepumpe im Kombination mit PV Anlage

Lage

- Stadt Wien
- Gute öffentliche Anbindung
- U-Bahn Nähe - alternativ ausreichend PKW Stellplätze vorhanden

Büro-Lagerkombinationen, kleine Businessparks, Revitalisierungen
Industrie und Betriebsobjekte uä

Größe / Flächenaufteilung

- 2.000m² bis 7.000 m² Nutzfläche
- ideal: 20-30% Büro / 80-70% Lager
- 100% Lager auch interessant
- die Außenflächen sollen ausreichend PKW Abstellplätze,
sowie Rangierflächen, bzw. Zufahrtsmöglichkeiten aufweisen
- Rendite min 6,5%

Vermietungsgrad

- vollvermietet
- teilvermietet mit Entwicklungspotential
- „Sale & Lease back“ (auch Teilflächenrückmietung möglich)
- bei optimaler Gesamtsituation auch leer

Objektzustand

- Bj ab ca. 2000 oder Objekte die kürzlich umfangreich saniert wurden
- technische Anlagen, wie z.B. Heizung, Brandmeldeanlage, Sicherheits-
beleuchtung, RWA, etc. am heutigen Stand der Technik und laufend gewartet
- Wärmedämmwerte der verbauten Bauteile (Fassade, Fenster Dächer..)
sollten ebenfalls den heutigen Anforderungen gerecht werden
- keine komplettsanierungsbedürftigen Altobjekte (z.B. Kalthallen)

Energiebereitstellung

- bevorzugt Objekte mit Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik
- Objekte mit Fernwärmeanschluss
- Objekte mit veralteten Gas- oder Ölheizungen sowie nicht zeitgemäßer
Wärmedämmung, Energiewerten, oä nur wenn sich der daraus ergebende
Sanierungsbedarf klar im Kaufpreis widerspiegelt

Lage

- Grossraum Wien – im Uhrzeigersinn von Tulln/Klosterneuburg, Stockerau,
Kornneuburg, bzw. entlang der S1 bis Hagenbrunn/Seyring Richtung
Gänsendorf, dann von Fischamend über Schwechat Richtung
Wr. Neudorf/Vösendorf/Brunn am Gebirge bis Wien-West Auhof.
- Wiener Gewerbebezonen in den Bezirken 21, 22, 11, 10, 23 und 14
- Im Süden Wiens von Wr. Neudorf entlang der A2 bis Wr. Neustadt