

**303 - TRAUM BÜRO mit Klima, Alarm, Küche, bei IZ NÖ  
SÜD - IKANO OFFICE PARK**



**Objektnummer: 303**  
**Eine Immobilie von gmg e.u**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Triesterstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1997
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	267,22 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	267,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Kaltmiete (netto)	2.538,59 €
Kaltmiete	3.701,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,50 €
Betriebskosten:	1.162,41 €
Heizkosten:	148,85 €
USt.:	769,97 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Johann Sebastian Kann**

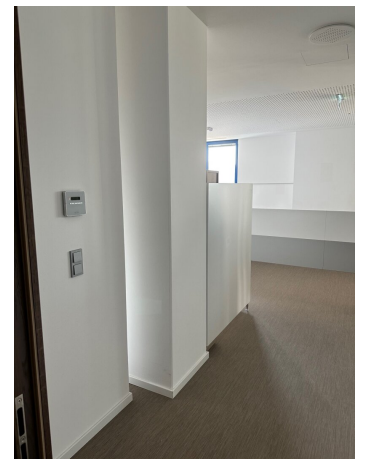
GMG Immobilien Invest GmbH  
Sonnenfelsgasse 11/6a  
1010 Wien

T + 43 664 88 43 91  
H + 43 664 88 43 91

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

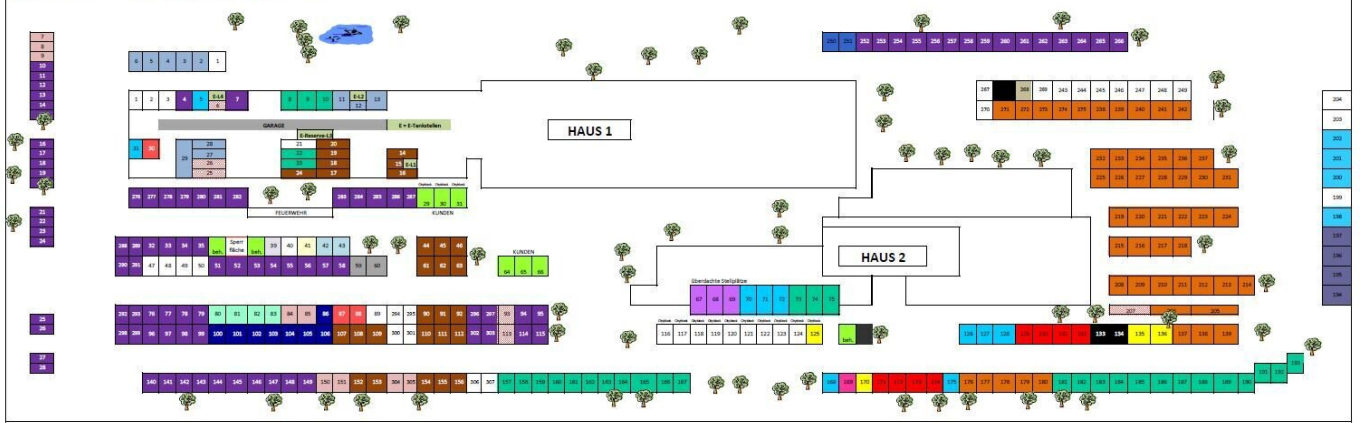








IKANO





## Objektbeschreibung

Der zwischen 1992 - 1997 errichtete und 2020 - 2021 modernisierte IKANO OFFICE PARK besteht aus zwei Baukörpern, die durch einen Verbindungstrakt miteinander verbunden sind. Das Objekt am Rande des Industriezentrums Wien Süd bietet auf sieben Etagen 11.600 m<sup>2</sup> flexible Büroflächen sowie 338 Pkw-Stellplätze, davon 81 in der hauseigenen Tiefgarage. Für den Individualverkehr ist der IKANO OFFICE PARK über die am Objekt vorbeiführende B 17 sowie die nur 500 m entfernte Südautobahn A2 bestens erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt primär über die Wiener Lokalbahn (Badner Bahn), deren Station „Griesfeld“ unmittelbar beim Objekt liegt.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Krankenhaus <1.750m

Klinik <2.250m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.250m

Höhere Schule <1.750m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.750m

Bahnhof <250m

Straßenbahn <3.750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap