

Ihr repräsentativer Bürostandort -> direkt in Stockerau



Außenbereich

**Objektnummer: 141/76471**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürohaus                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2000 Stockerau                          |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 801,61 m <sup>2</sup>                   |
| <b>WC:</b>                           | 4                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 73,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,15                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 10,50 €                                 |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 10,50 €                                 |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 10,50 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 Brutto Monatsmieten

## Ihr Ansprechpartner



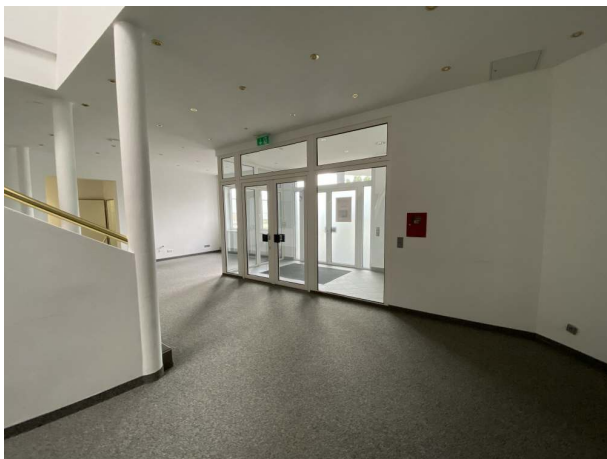
**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilientreuhand

T 018949749 672

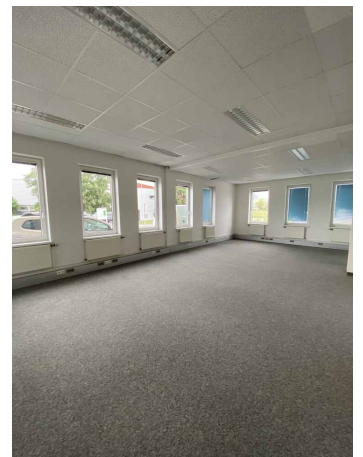
H +43 676 834 34 682

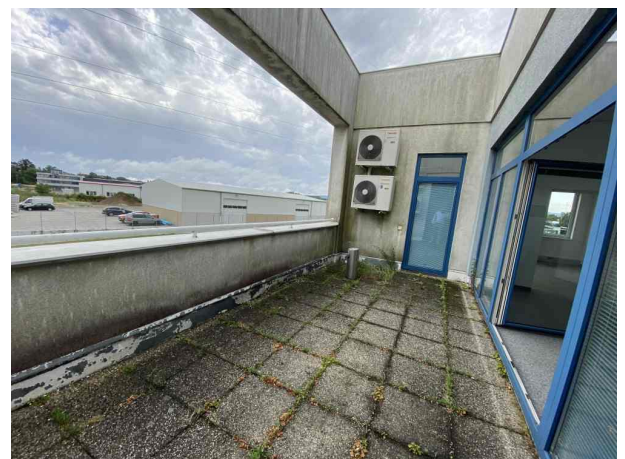
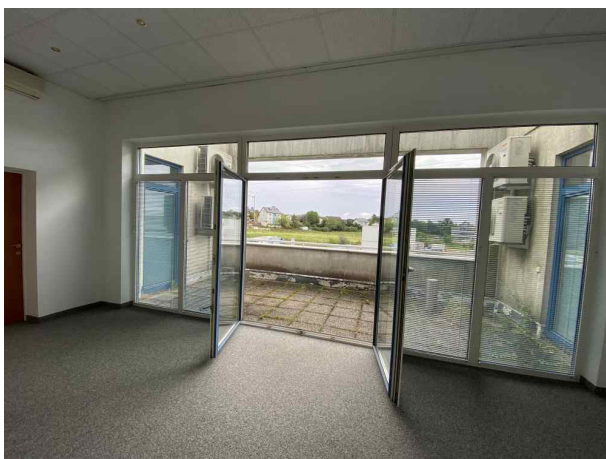
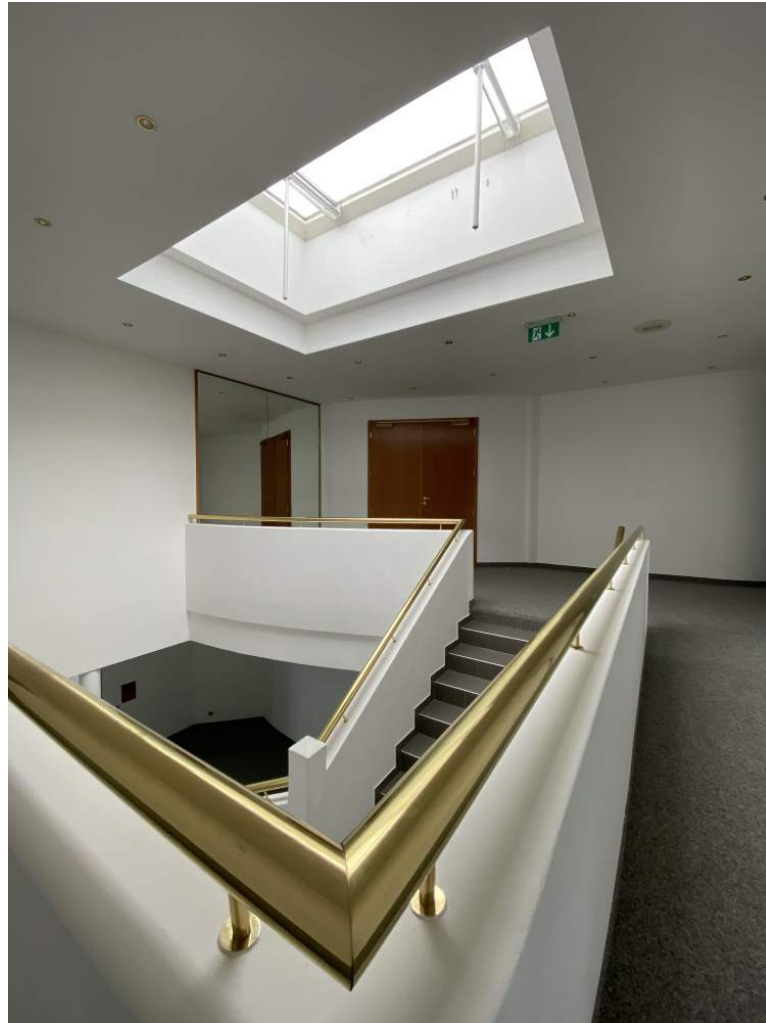
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











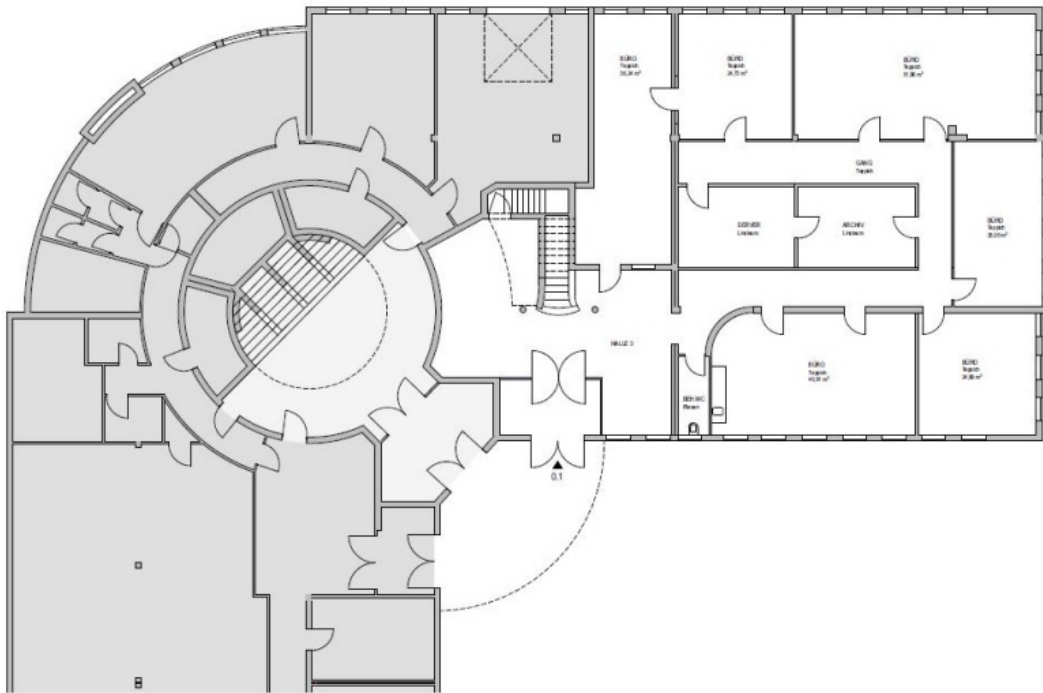






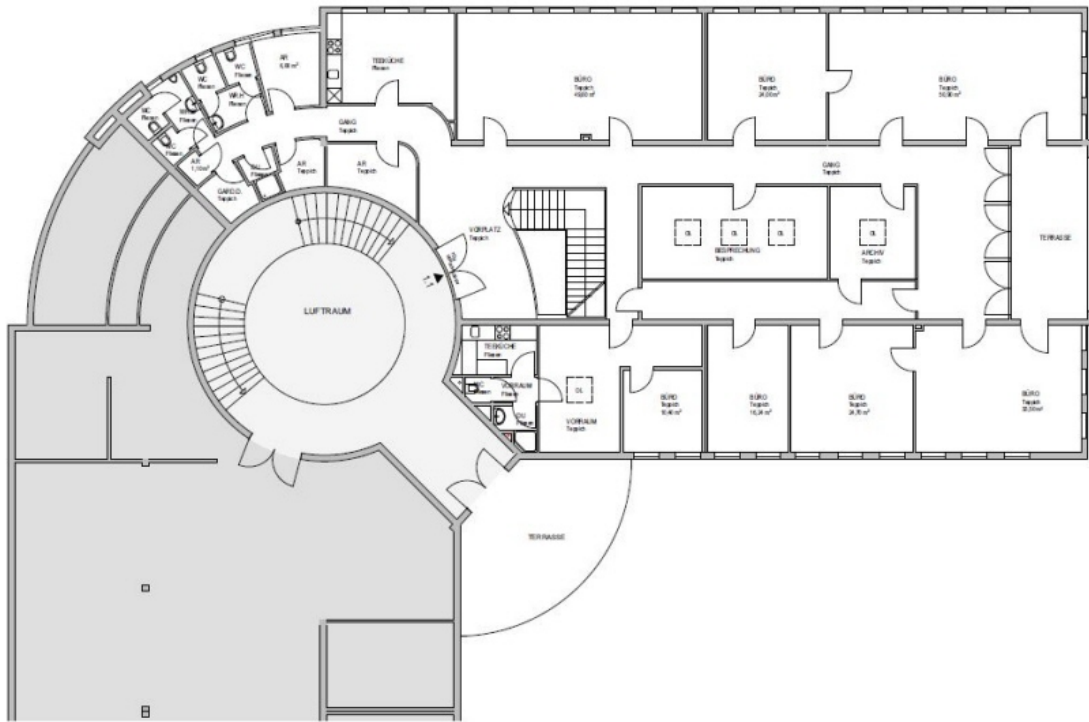
Planinhalt ist symbolisch.  
Geringe Abweichungen  
zu Ausföhrung möglich.

ERDGESCHOSS  
Fläche Top 0.1  
BÜROFLÄCHE 355 m<sup>2</sup>



Planinhalt ist symbolisch.  
Geringe Abweichungen  
zu Ausführung möglich.

1.OBERGESCHOSS  
Fläche Top 1.1  
BÜROFLÄCHE 446,61 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe bei der Abfahrt Stockerau-Ost, kommt eine Fläche von insgesamt rund 802 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Das Objekt zeichnet sich durch die sehr gute Verkehrsanbindung an die A22 und die zahlreichen Nahversorger für den täglichen Bedarf aus. Die Grundrisse sind flexibel gestaltbar und teilweise klimatisiert, das EG und OG sind über eine gemeinsame Stiege miteinander verbunden.

### Ausstattung:

- Flexible Grundrisse
- Büro- und Lagerflächen vorhanden
- Fenster öffnenbar
- Teilweise klimatisiert
- zwei Teeküchen
- Netzwerkverkabelung
- Zentralheizung
- vier Sanitäreinheiten
- Stellplätze direkt vorm Gebäude

### Verfügbare Flächen

EG: Fläche Top 0.1: ca. 355 m<sup>2</sup>

OG: Fläche Top 1.1: ca. 447 m<sup>2</sup>

### Lage / Infrastruktur

Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zur Abfahrt Stockerau-Ost, die Stadtgrenze Wien ist mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar und die Wiener Innenstadt in weiteren 10 Minuten. Der Bahnhof Stockerau ist über den Bus rasch angebunden, zahlreiche Nahversorger sind zudem in unmittelbarer Nähe vorhanden und auch fußläufig ganz leicht erreichbar.

### Kostenaufstellung

Hauptmietzins netto: € 10,50/m<sup>2</sup>

Betriebskosten netto: € 2,42/m<sup>2</sup>

Alle Preisangaben zzgl. 20 % USt.

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % USt

Vergebührung: richtet sich nach der Vertragsdauer



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.