

**Starten Sie hier Ihr Business: Moderne Büroflächen im
IZ-NÖ Süd**



Objektnummer: 3771

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|--|
| Art: | Büro / Praxis - Bürohaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2351 Wiener Neudorf |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Bürofläche: | 409,45 m ² |
| WC: | 4 |
| Heizwärmebedarf: | D 106,60 kWh / m ² * a |
| Kaltmiete (netto) | 4.053,56 € |
| Kaltmiete | 4.872,46 € |
| Betriebskosten: | 818,90 € |
| USt.: | 974,49 € |
| Provisionsangabe: | |

17.540,86 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien

T +43 1 356 00 21

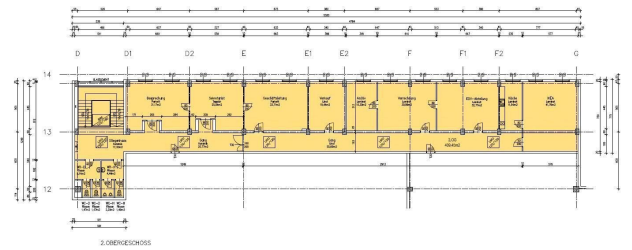
H +43 664 601 05 165

F +43 (0)1 356 00 21 - 20

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Mag. Alexandra Wagner

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

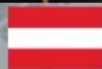
Treuhandnummer

46762v

Firmenbuchnummer

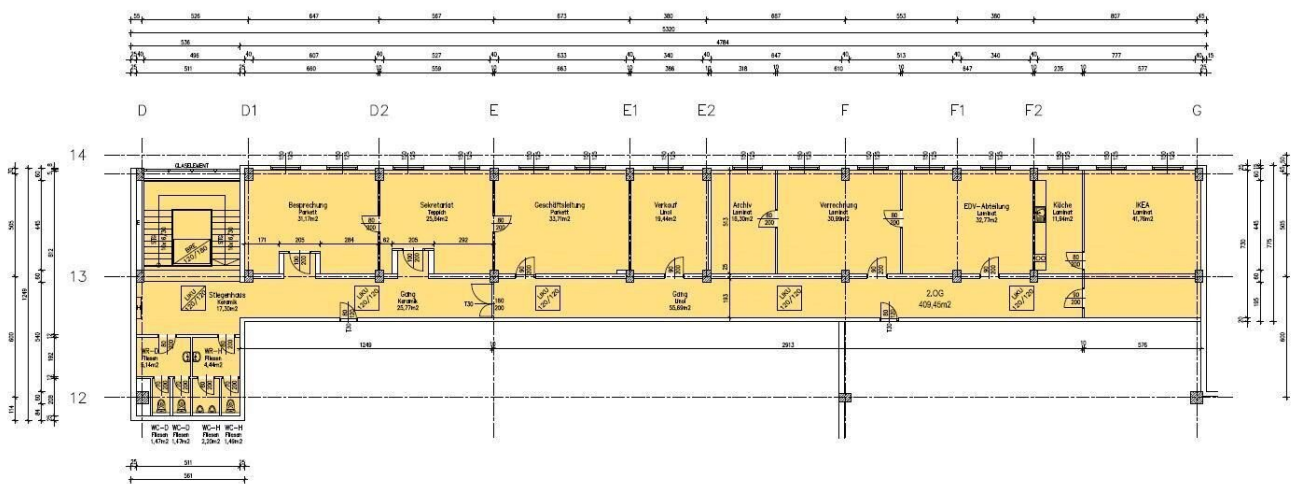
gültig bis

12/2023



**IMMY 2022 SILBER
Makler**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



2. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Moderne Büroflächen im IZ-NÖ Süd - Starten Sie hier Ihr Business!

Das moderne Büro- und Lagerobjekt befindet sich in einem der bedeutendsten Wirtschaftsballungszentren im Süden von Wien- dem IZ-NÖ Süd (Industriezentrum Niederösterreich Süd). Das großzügige Betriebsareal entlang der Triester Straße ist von weitem gut sichtbar und **ermöglicht damit auch Ihrem neuen Unternehmensstandort eine gute Visibility.**

Derzeit stehen die folgenden Büroflächen zur Verfügung:

> 2.OG: **ca. 409,45 m²** -> sofort beziehbar

> 4.OG: **ca. 258,23 m² inkl. 3 Parkplätze**-> ausgebaut -> sofort beziehbar

> 4.OG: **ca. 138,85 m² inkl. 2 Parkplätze** -> derzeit noch unausgebaut

> **Werbefläche auf Fassade zur B17 im Ausmaß ab 6 x 4 m² ab € 3.500,00 p.a. zzgl. 20% Ust können zusätzlich angemietet werden.**

Bei den Fotos handelt es sich um Beispielfotos von anderen Tops im Haus.

Verkehrsgünstige LAGE:

Das moderne Bürohaus mit Lagerhallen wird über mehrere Ausfahrten der A2/Südbahn (z.B. Mödling, Wr. Neudorf) bzw. die B17 erschlossen.

Die Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel ist insbesondere durch die Badner Bahn und die Autobuslinien 263, 360, 361 gegeben.

FACTS:

- Nettomiete Büroflächen: € 9,90/m² p.M.

- Netto-Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung und Wasser: € 2,00/m² p.M.
- Kautions: 3-6 BMM
- Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <3.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap