

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



**Objektnummer: 3771**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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

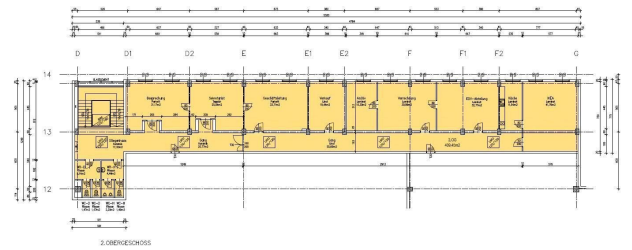
H +43 664 601 05 165

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**

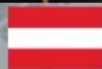
Treuhänder-Nummer

**46762v**

Firmenbuchnummer

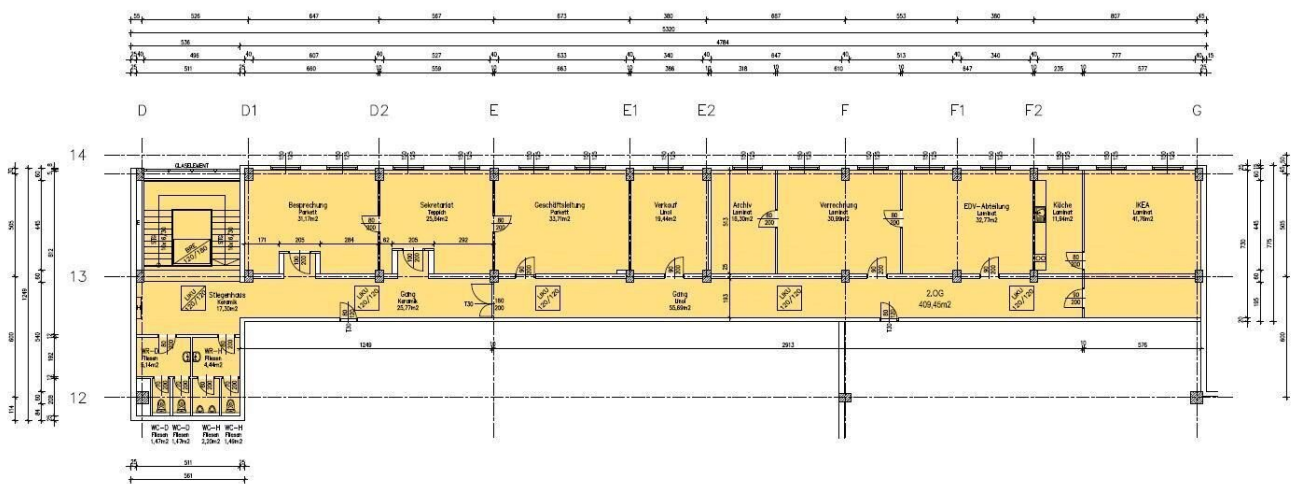
gültig bis

**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 m<sup>2</sup>** -> sofort beziehbar

> 4.OG: **ca. 258,23 m<sup>2</sup> inkl. 3 Parkplätze**-> ausgebaut -> sofort beziehbar

> 4.OG: **ca. 138,85 m<sup>2</sup> inkl. 2 Parkplätze** -> derzeit noch unausgebaut

> **Werbefläche auf Fassade zur B17 im Ausmaß ab 6 x 4 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> p.M.

- Netto-Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung und Wasser: € 2,00/m<sup>2</sup> p.M.
- Kautio: 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