

## Modernes Büro mit Top Anbindung



**Objektnummer: 6621**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Nutzfläche:</b>	229,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.183,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.595,20 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	412,20 €
<b>USt.:</b>	719,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



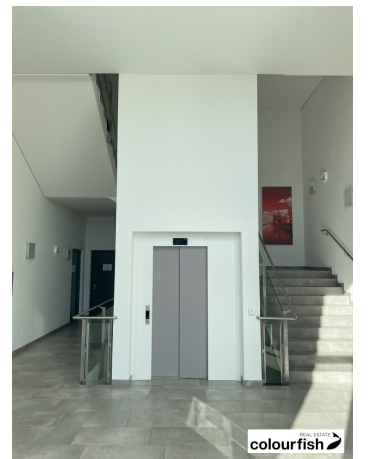
### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

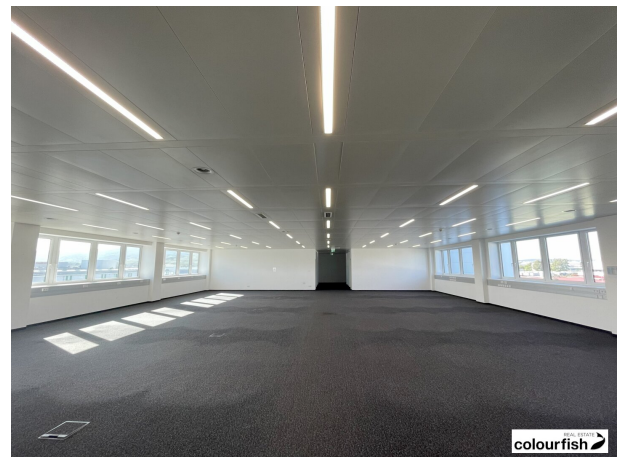
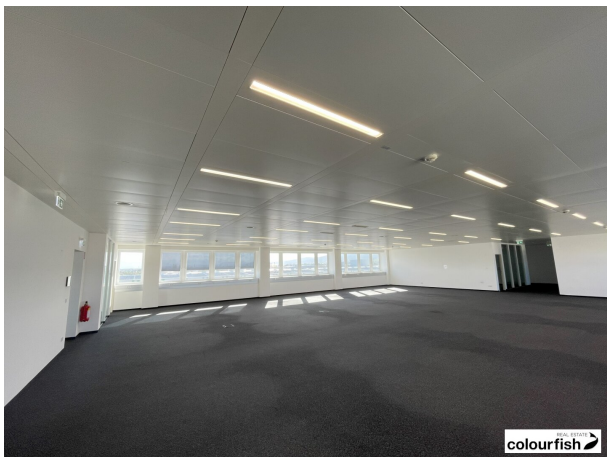
T +43 664 930 40 909

H +43 664 930 40 909

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















## Objektbeschreibung

Im Modernen BUSINESS PARK finden Sie modern ausgestattete, freundlich Büros in Größen ab ca. 138 m<sup>2</sup>. Die Büroflächen zeichnen sich durch ihren flexiblen Grundriss aus, der an die Bedürfnisse des jeweiligen Mieters angepasst wird. Alle Büroflächen sind über attraktive Lift-Stiegenhäuser erschlossen. Die Büros verfügen über eine Klimatisierung, teilweise über Splitgeräte, teilweise über Kühldecken sowie einer modernen LED Arbeitsplatzbeleuchtung und sind standardmäßig mit Teppichboden ausgestattet.

Im Erdgeschoß können attraktive Lager- bzw. Logistikflächen in unterschiedlichen Größen dazu gemietet werden. Die Lagerflächen verfügen über Rampen sowie barrierefreie Zufahrten mit Sektionaltoren, die natürliche Belichtung erfolgt einerseits über die Zugänge bzw, über die Oberlichten. Den Lagerflächen vorgelagert sind großzügige Rangierflächen zur An- und Ablieferung mit LKWs oder anderen Fahrzeugen. Die Lager können mit Staplern befahren werden.

Die **flexiblen Büro- und Lagerflächen** können beliebig miteinander kombiniert werden - ganz nach Ihrem Bedarf.

Der direkte **Autobahnanschluss an die A2 (IZ NÖ-Süd)** mit Nähe zu den Verteilern A21, A23, A3 und S1 sowie die **einfache Zufahrt zum Lager** vereinfachen obendrein Ihre logistischen Tätigkeiten. Mit **unserem top-gelegenen Standort** überzeugen Sie aber auch Ihre Mitarbeiter, die ebenso von der hervorragenden Anbindung profitieren. Direkt am Gelände stehen ausreichend Stellplätze für die Mieter zur Verfügung.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

Top 58C

Büro ca. 229 m<sup>2</sup>,

HMZ Büro: netto € 13,90/m<sup>2</sup>

BK: netto € 1,80/m<sup>2</sup>

Im gleichen Gebäudetrakt kann ein Lager im Erdgeschoß, das über das gleiche Stiegenhaus erschlossen ist, dazu gemietet werden:

Lager ca. 149 m<sup>2</sup>

HMZ Lager: 7,70/m<sup>2</sup>

BK: netto € 1,80/m<sup>2</sup>



## **Ausstattung:**

### Büro:

- Lift
- attraktiver Eingangsbereich
- Teeküche
- ausgestattete, getrennte Sanitäreinheiten
- Kühlung
- Teppichboden
- flexibler Grundriss

### Lager:

- LKW-Laderampe
- Sektionaltor
- Sanitäreinheiten im Lager
- kleines Lagerbüro möglich
- großzügige Ladezonen

Ausreichend Parkplätze für Mieter verfügbar.

**Weitere verfügbare Büroflächen:**

Top 58B1: ca. 138 m<sup>2</sup>

Top 58B2: ca. 276 m<sup>2</sup>

Top 58B3: ca. 412 m<sup>2</sup>

Top 58C1: ca. 144 m<sup>2</sup>

Top 58C2: ca. 229 m<sup>2</sup>

Top 69: ca. 221 m<sup>2</sup>

Top 70: ca. 277 m<sup>2</sup>

HMZ Büro: netto € 13,90/m<sup>2</sup>

BK: netto € 1,80/m<sup>2</sup>

Top 58D: ca. 149 m<sup>2</sup>

HMZ Büro: netto € 14,50/m<sup>2</sup>

BK: netto € 1,80/m<sup>2</sup>

Top 77: ca. 512 m<sup>2</sup>

Top 77: ca. 229 m<sup>2</sup>

HMZ Büro: netto € 14,50/m<sup>2</sup>

BK: netto € 2,40/m<sup>2</sup>

**Weitere verfügbare Lagerflächen:**

Top 58CL1: ca. 650 m<sup>2</sup>

Top 58CL2: ca. 149 m<sup>2</sup>

Top 58DL: ca. 149 m<sup>2</sup>

Top 69L: ca. 348 m<sup>2</sup>

Top 77: ca. 149 m<sup>2</sup>

HMZ Lager: 7,70/m<sup>2</sup>

BK: netto € 1,80/m<sup>2</sup>

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Linie 261: in ca. 30 Minuten zu Wien Hauptbahnhof

Linie 263: in ca. 18 Minuten zu Bahnhof Mödling

Linie 361: in ca. 45 Minuten zu Bahnhof Baden bei Wien

### **Verkehrsanbindung:**

sehr gute Anbindung über A2 (Abfahrt Wr. Neudorf oder IZ NÖ-Süd)

Wien Zentrum in ca. 25 Minuten erreichbar

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

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 <3.000m

Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**



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

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap