

## Großzügige Bürofläche in Flughafennähe



**Objektnummer: 6682**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	296,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.108,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.114,40 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.006,40 €
<b>USt.:</b>	822,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 1 535 11 11 15  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



REAL ESTATE  
**colourfish**



colourfish



colourfish



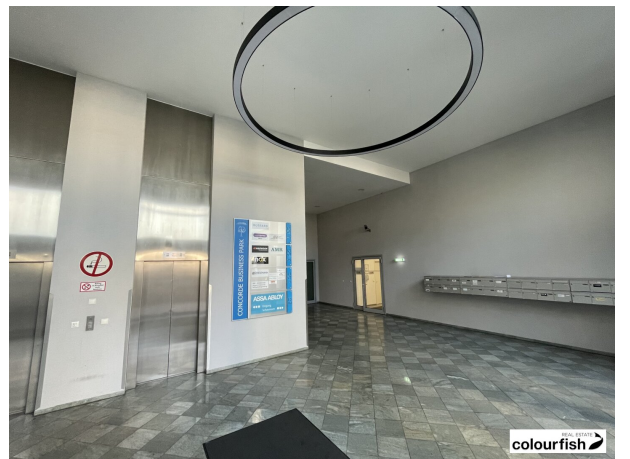




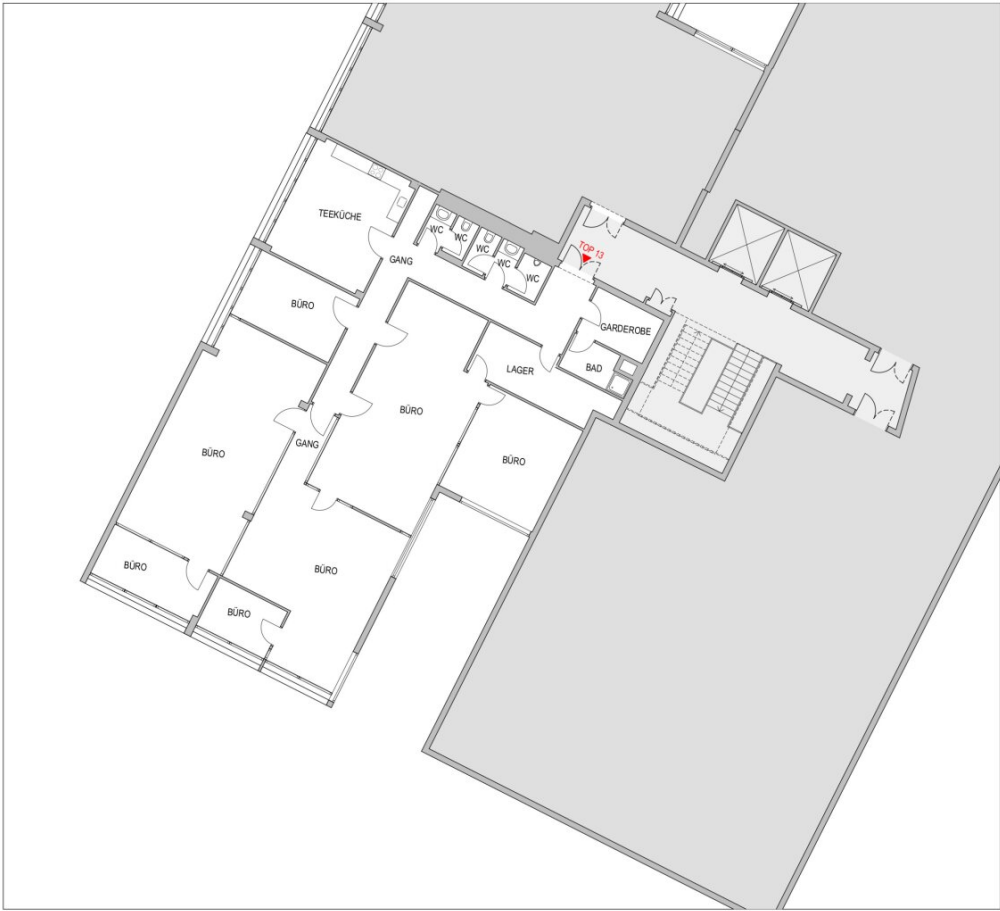
REAL ESTATE  
**colourfish**



**colourfish**



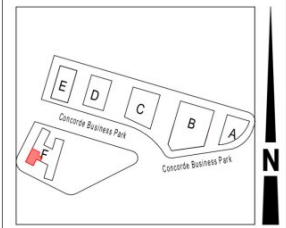
**colourfish**



A - 2320  
SCHWECHAT  
CONCORDE BUSINESS  
PARK

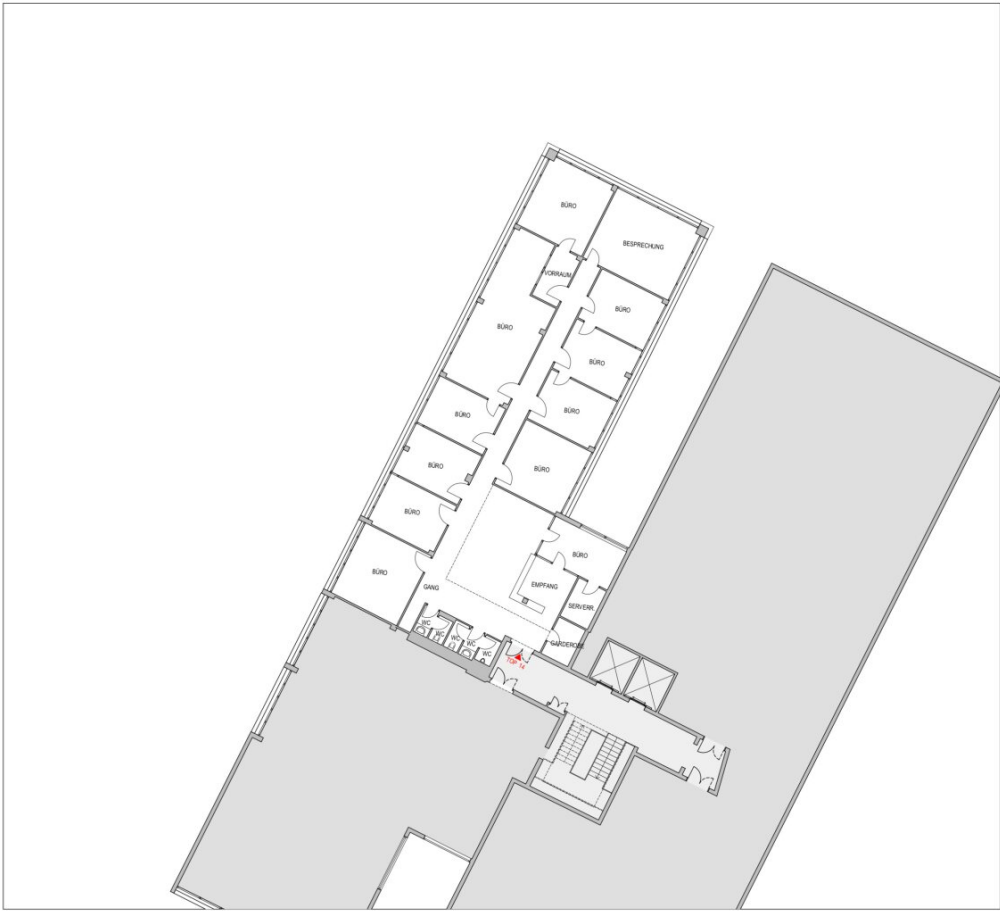
3. OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 13  
ca. 296 m<sup>2</sup>



M 1:200

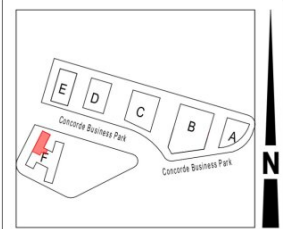
gez.: KE **colourfish** REAL ESTATE



A - 2320  
SCHWECHAT  
CONCORDE BUSINESS  
PARK

3. OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 14  
ca. 401 m<sup>2</sup>



M 1:300

gez.: KE **colourfish** REAL ESTATE



# Objektbeschreibung

## Moderner Bürostandort mit Top Anbindung

In zentraler Lage am Stadtrand von Wien gelegen kommen in einem attraktiven Businesspark moderne Büroflächen in zeitlosem Design in unterschiedlichen Größen zur Vermietung, die Größen variieren von Einzelbüros ab einer Größe von rund 20 m<sup>2</sup> bis hin zu größeren Bürolösungen von bis zu ca. 800 m<sup>2</sup> angeboten. Im Erdgeschoß stehen Lagerflächen in unterschiedlichen Größen teilweise mit Laderampen zur Verfügung. Für die kulinarische Versorgung steht ein Restaurant mit A-la-Carte und Self-Servicebereich zur Verfügung. Das Restaurant bietet auch Räumlichkeiten für Schulungen bzw. kleinere Firmenevents.

Durch die Lage in nur 5 Minuten Entfernung zum Flughafen Schwechat bietet der Business Park einen wichtigen Standortvorteil. Durch den direkten Anschluss an die S1 und die A4 Flughafenautobahn ist auch das Stadtzentrum von Wien und ca. 15 Minuten Fahrzeit erreichbar. Garagen- und Freistellplätze stehen allen Mietern Besuchern je nach Verfügbarkeit direkt vor Ihrer Mieteinheit zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist über regelmäßige Busverbindungen nach Wien mit weiterem U-Bahn-Anschluss an U3 – Simmering, Schnellbahn S7 Richtung Wien und Flughafen, AST-Taxi-Station sehr gut.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

BT F, Top 13: ca. 296m<sup>2</sup> - netto € 10,50/m<sup>2</sup>/Monat - erweiterbar mit Top 14 auf ca. 697 m<sup>2</sup>

Betriebskosten: netto € 3,40/m<sup>2</sup>/Monat

### zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

BT A, Top 14c: ca. 52 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,04/m<sup>2</sup>/Monat

BT A, Top 3a: ca. 174 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

BT A, Top 4b: ca. 214 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 2,10/m<sup>2</sup>/Monat

BT B, Top 3/18: ca. 351 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

BT B, Top 3/31: ca. 315 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 3,04/m<sup>2</sup>/Monat



BT D, Top 11: ca. 487 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,32/m<sup>2</sup>/Monat

BT E, Top B6: ca. 43 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 2,80/m<sup>2</sup>/Monat

BT F, Top 6.04: ca. 26 m<sup>2</sup> - netto € 11,50/m<sup>2</sup>/Monat

BT F, Top 6.08: ca. 26 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

BT F, Top 6.11: ca. 47 m<sup>2</sup> - netto € 11,50/m<sup>2</sup>/Monat

BT F, Top 14: ca. 401 m<sup>2</sup> - netto € 10,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 3,40/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Bus: 272 mit direktem Anschluss zu Simmering U3

U-Bahn: U3 (Simmering)

S-Bahn: S7, REX7 (Bahnhof Schwechat), S7 (Bahnhof Mannswörth)

### **Individualverkehr:**

- Ostautobahn A4
- Nordost-Autobahn A6
- Bundesstraße B9
- Schnellstraße S1 mit Anbindung an Südautobahn A2
- Wiener Außenring Autobahn A21

- Westautobahn A1

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap