

**Top Firmenstandort wartet auf neuen Besitzer - Jetzt  
zuschlagen!**



**Objektnummer: 6352/2032**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	431,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	156,25 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	274,74 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	137,37 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

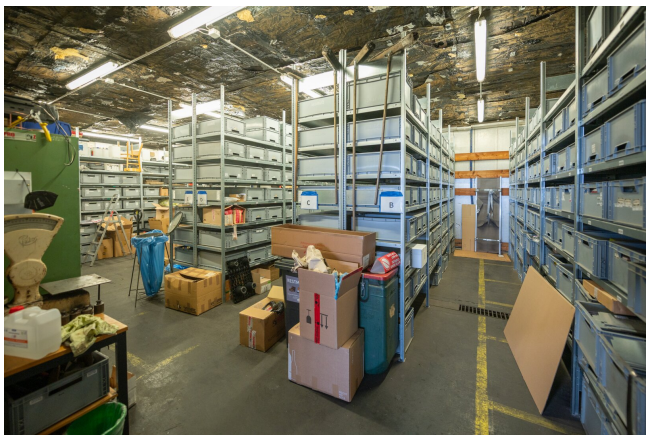
T +43 664 1854265  
H +4367761616848

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

**Top Firmenstandort in zentraler Lage am Rande von Wiener Neustadt gelegen - Unmittelbare Nähe zur Autobahn A2 Richtung Wien!**

Modernes Bürogebäude mit gesamt 431m<sup>2</sup> Nutzfläche aufgeteilt auf vier Etagen mit zahlreichen Büroräumlichkeiten, Lagerfläche, Dusch- und Sanitäreanlage sowie einem privaten Firmengelände mit dazugehörigen PKW - Stellplätzen. Die großzügige Werbefläche rund um das Firmengelände bietet Ihrem Unternehmen eine perfekte Sichtbarkeit für potenzielle neue Kunden. Bei Bedarf kann die angrenzende Lagerhalle mit zusätzlichen 1.300m<sup>2</sup> Nutzfläche ebenfalls angemietet werden.

### Sanierungsarbeiten:

Heizung 2022 erneuert, Fassade 201 erneuert, Klimaanlage für sämtliche Büroraume 2020 eingebaut, Hallen mittels Gas Strahler beheizbar, zwei elektrische Tore jährlich geprüft und gewartet, Dach 2022-2023 saniert, Hallenfenster 2022 erneuert, Lichtbänder in der Halle 2020 erneuert, Bürofenster 2023 mit neuen Dichtungen erneuert, Entwässerungssystem Dachrinnen 2023 teils erneuert.

### Flächenaufstellung:

Kellergeschoss: 137,37m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: 137,37m<sup>2</sup>

Obergeschoss: 137,37m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: 18,88m<sup>2</sup>

### Lagebeschreibung:

Umgeben von einer perfekten Infrastruktur und Verkehrsanbindung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Apotheke und Bank in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls in nur wenigen Minuten erreichen Sie den Bahnhof Wiener Neustadt sowie die Autobahnauffahrt Richtung Wien und Graz.

## **Kostenübersicht:**

Nettomiete: € 3.500, -

3BMM Kautions: € 10.500, -

3BMM Provision inkl. 20% USt: € 12.600, -

zzgl. Kosten Mietvertragsvergebührung

zzgl. Betriebs-/ und Verwaltungskosten

**Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie mich gerne und erfahren bei einem unverbindlichen Beratungstermin mehr über diese herausragende Gewerbeimmobilie.**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <1.000m  
Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap