

**Moderne Bürofläche mit Stadtblick in zentraler Lage -  
Miete nur 407,00 € in Schwechat!**



Büro | Raum SCHÖNBERG

**Objektnummer: 21774**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Bürofläche:</b>	19,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,07
<b>Kaltmiete (netto)</b>	407,00 €
<b>Kaltmiete</b>	407,00 €
<b>USt.:</b>	81,40 €

## Ihr Ansprechpartner



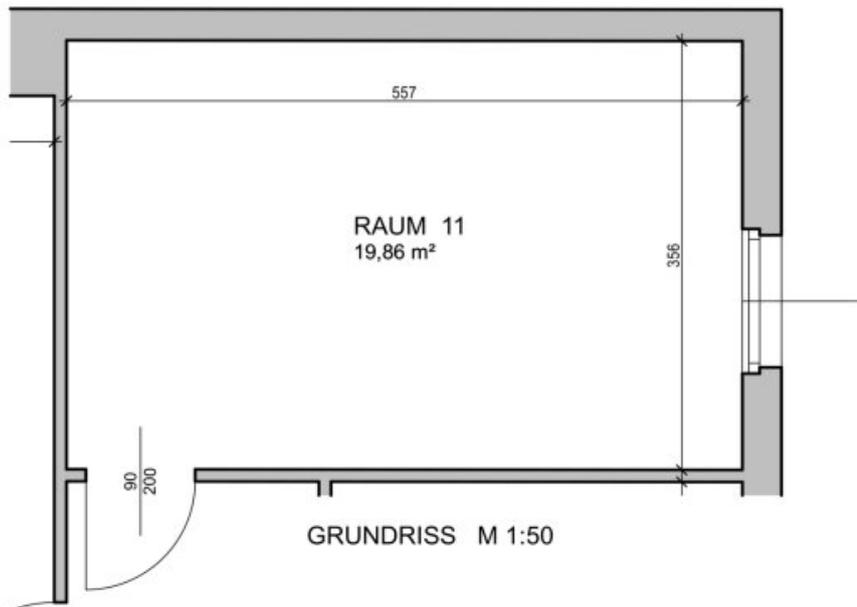
**Silvia Bayr**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 180 11 11

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





2320 SCHWECHAT  
EHRENBRUNNGASSE 28-30 / STIEGE 4, 1. STOCK

**RAUM 11**      **19,86 m<sup>2</sup>**

21.02.2023



**pbw**      planen - bauen - wohnen

ING. MANFRED LEINER    BAUMEISTER UND BAUTRÄGER GMBH  
2320 SCHWECHAT / HIMBERGER STRASSE 1 / TEL.: 01/707 66 22-0    FAX: DW 22  
e-mail: leiner.office@baumeister.cc    www.baumeister.cc

# Objektbeschreibung

## RUHIGE UND ENTSPANNTE ATMOSPHERE

Einzigartige Lage, perfekte Infrastruktur, direkte Wiennähe, Grünblick, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

All das und noch mehr erwartet Sie in Ihrem neuen Büro in der Himbergerstraße 7/Ehrenbrunnengasse 28-30 in Schwechat.

## ZAHLEN UND FAKTEN IM ÜBERBLICK

- Therapie, Beratung, Massage, ... - wir haben den richtigen Raum für Ihren Erfolg!
- maßgeschneidert für Ihre Wünsche!
- barrierefrei
- bequem mit dem Lift ins Büro
- voll möbliert | Bene Markenbüro
- gepflegte Gemeinschaftsküche für entspannte Kaffeepausen
- herrlicher Ausblick ins Grüne | unverbaubar
- optimale Infrastruktur (A4, S1, Bus, Bahn)
- nur 10 Autominuten zum Flughafen Wien-Schwechat
- nur 1 Gehminute zur Bäckerei Szihn

- nur 2 Gehminuten zum Einkaufszentrum (Billa, Bipa, Restaurants, ...)
- Garten mit zwei Parkbänken | Entspannung pur!
- **monatl. Miete Netto: € 407,00 exkl. Ust**

**Als SCHWECHATER TRADITIONSUNTERNEHMEN möchten wir Unternehmer unterstützen.**

Viele junge Menschen sind hoch motiviert und haben tolle Ideen für ein neues Geschäftsfeld.

Ein neues Business aufzubauen erfordert Kraft und Energie.

### **IHR NEUER STANDORT BEI WIEN**

Für Sie zu mieten ist ein wunderschönes Büro im Zentrum von Schwechat. Mit nur drei Gehminuten Entfernung zur S-Bahn, sowie zur Busstation der Linie 271 (zur U3 Simmering), hat das Büro die optimale Verkehrsanbindung. Die Autobahnauffahren zur A4 und S1 sind 5 Autominuten entfernt. Neben dem Büro befindet sich der Hauptplatz und ein Einkaufszentrum mit ausreichend Möglichkeiten zum Mittagessen. Egal ob Fitnessstudio, Apotheke, Drogeriemärkte oder Restaurants, alles befindet sich in unmittelbarer Nähe.

### **RUFEN SIE AN!**

**Silvia Bayr- 0664 180 11 11**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Im Erfolgsfall beträgt unser Honorar 2 Bruttomonatsmieten (Gesamtzins ohne USt.) zuzüglich 20% USt.

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap