

Moderne Bürofläche im Company-Building



Objektnummer: 3935

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Bürofläche:	112,85 m ²
Zimmer:	3
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 55,10 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	1.184,93 €
Kaltmiete	1.410,63 €
Betriebskosten:	225,70 €
USt.:	282,13 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

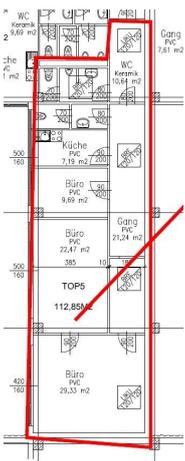


Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien

T +43 1 356 00 21
H +43 664 601 05 165





IMMY 2022 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



IMMY 2024 GOLD Makler ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

Treuhänder-Nummer

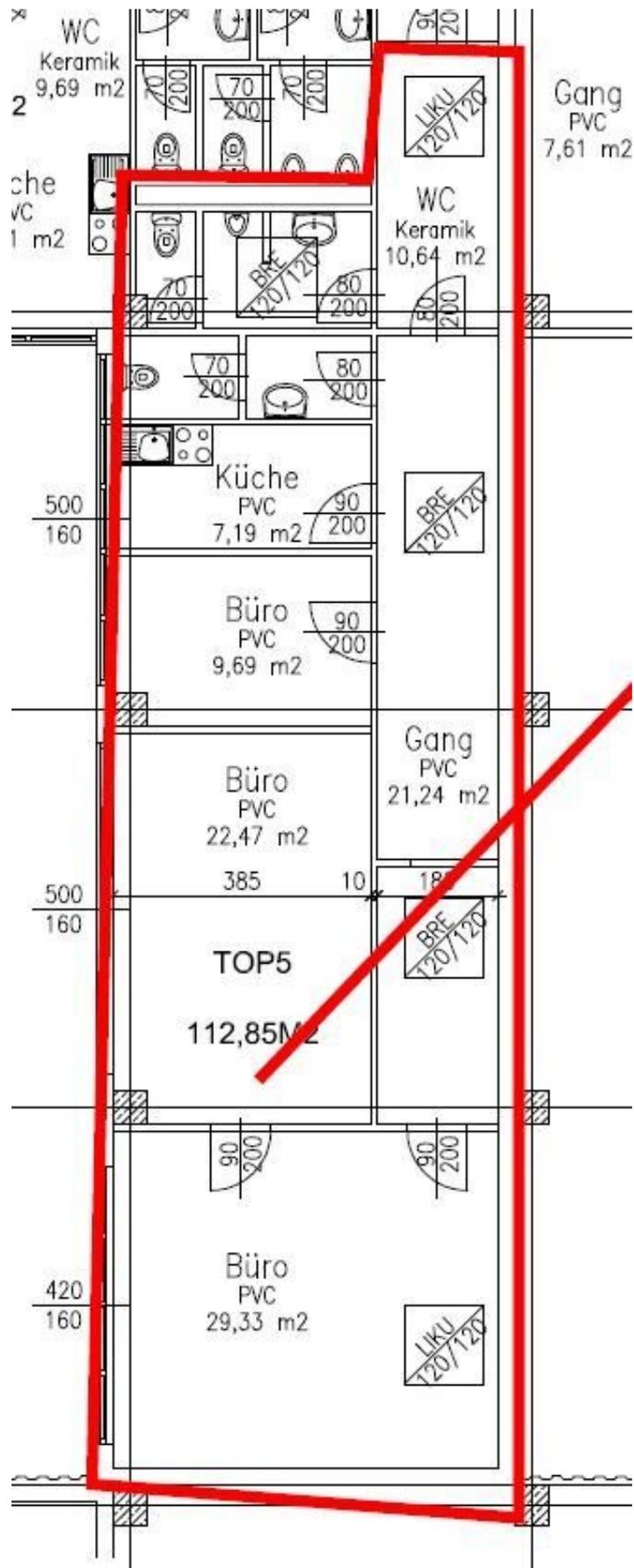
46762v

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025





Objektbeschreibung

Moderne Bürofläche im Company-Building

Das moderne Büroobjekt befindet sich in einem der bedeutendsten Wirtschaftsballungszentren im Süden von Wien - dem IZ-NÖ Süd (Industriezentrum Niederösterreich Süd) und bietet Büroflächen und Hallen. Das 4-geschoßige, funktionelle Bürogebäude ist von den Lagerhallen räumlich getrennt. Es verfügt über einen Haupteingang (für Erdgeschoß und 1. OG) und einen speziellen für den Mieter in den oberen Etagen gebauten Eingang hinter dem Haus.

Die Lagerhallen sind über zahlreiche Tore erreichbar, wobei eine breite LKW-Zufahrt zu den Rampen der Hallen führt. Einige Hallen sind ohne Rampen und somit ebenerdig erreichbar. Die Hallenhöhe beträgt ca. 6 m. Derzeit sind alle Hallen vermietet.

Mieter und auch Besucher finden auf dem Gelände ausreichend Parkplätze vor.

Die aktuell verfügbare Bürofläche ist ausgebaut, teilgekühlt und sofort verfügbar:

Büro im 1.OG mit 112,85 m²

Das moderne Bürohaus ist optimal über die Ausfahrt A2/Südbahn Knoten Wr. Neudorf bzw. die B17 erschlossen.

Gute Infrastruktur: Restaurants im Umfeld

FACTS:

- Nettomiete Bürofläche: € 10,50/m² p.M.
- **BK-Akonto inkl. Heizung und Wasser** netto: € 2,00/m² p.M.
- Kosten Stellplätze auf Anfrage
- Kautions: 3-6 BMM

- Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

www.anobis.at

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 <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap