

**IHR NEUER REPRÄSENTATIVER FIRMENSITZ! MODERNE  
BÜRO-, VERKAUFS- UND LAGERFLÄCHEN MIT  
TOP-AUSSTATTUNG**



**Objektnummer: 304**

**Eine Immobilie von ImmoParadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Himberg
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,44
<b>Kaltmiete (netto)</b>	197,04 €
<b>Kaltmiete</b>	268,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	71,26 €
<b>USt.:</b>	53,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

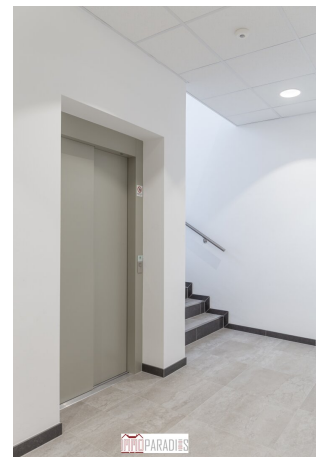


**Dieter LÖB**

Immoparadies GmbH  
Jakobusgasse 11  
2410 Hainburg an der Donau

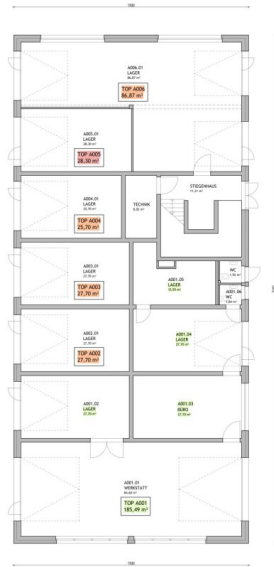
T +43 2252 27 40 40  
H +43 676 361 85 24











ERDGESCHOSS 1:100



## BESTANDSPLAN

BETRIEB			
KATGEMEINDE	OST-NR.	E.Z.	PARTEI
Rauchenwartherstrasse 15, 2325 Himberg			
ADRESSE			
BAUWERBER		GRUNDEIGENTUMER	
BAUHERREN			
PLANVERFASSTER			
FREIRAUM GmbH - HIMBERG			
PROJEKT			
GRUNDRISS ERDGESCHOSS			
PLANZEICHNUNG	1:100	MB	16_BP_001
DATUM	MASSSTAB	BEARBEITER	PLAN-NR.
27.03.2025			







# Objektbeschreibung

## TOP-LAGE MIT OPTIMALER VERKEHRSANBINDUNG

Das Objekt liegt im Gewerbegebiet von Himberg, nur 25 km südlich von Wien. Über die Umfahrung Himberg und die S1 erreichen Sie in wenigen Minuten die Südautobahn A2, die Ostautobahn A4, den Flughafen Wien-Schwechat und die Bundeshauptstadt Wien.

## Beschreibung

### **Erfüllen Sie sich Ihren Traum von der eigenen Firma in einem modernen Büro mit perfekter Verkehrsanbindung**

In einem repräsentativen Neubau im Gewerbegebiet von Himberg, direkt am Kreisverkehr und mit hervorragender Verkehrsanbindung, stehen flexible Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen zur Verfügung.

Präsentieren Sie Ihr Unternehmen in einem modernen Gebäude mit Top-Ausstattung, das keine Wünsche offen lässt:

### **Modernste Technik, stilvolle Gemeinschaftsküche und repräsentativer Konferenzraum**

Beeindrucken Sie Ihre Kunden mit einem repräsentativen Firmensitz in einem modernen Gebäude mit Top-Ausstattung: Highspeed-Internet, voll ausgestattete Gemeinschaftsküche, Konferenzraum für Meetings und Seminare, Duschen für Sportbegeisterte und ausreichend Parkplätze für Ihre Mitarbeiter und Besucher.

### **Flexible Flächen für individuelle Gestaltung**

Die Flächen sind größtenteils individuell gestaltbar und bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre Räume nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten. Egal ob Startup oder etabliertes Unternehmen – hier finden Sie die passende Fläche für Ihr Business!

### **Folgende Räumlichkeiten stehen zur Verfügung:**

Lager	ab 25 m <sup>2</sup>
Büro	ab 20 m <sup>2</sup>
Verkaufs- und Schauraum	ab 32 m <sup>2</sup>

**Mietverhältnis wird auf 3 oder 5 Jahre befristet, mit Verlängerungsoption**

**3-monatige Kündigungsfrist**

**Kaution: 3 BMM**

**Miete ab 12,--/m<sup>2</sup> exkl. Betriebskosten**

Zusätzlich können die erwähnten allgemeinen Flächen wie z.B. Gemeinschaftsküche, Seminar- und Konferenzraum, Sanitäreinrichtungen usw. genutzt werden.

Seminarräume und ein Konferenzraum und Reinigungsdienst können zusätzlich gebucht werden.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <7.000m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap