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



Objektnummer: 304

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,44
Kaltmiete (netto)	229,88 €
Kaltmiete	301,14 €
Betriebskosten:	71,26 €
USt.:	60,23 €

Provisionsangabe:

2 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

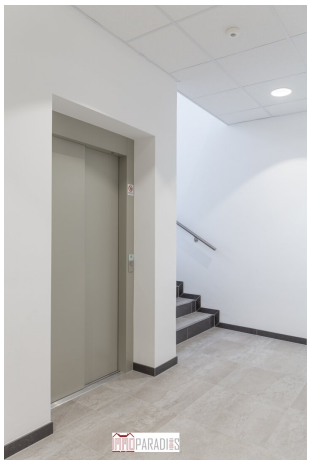




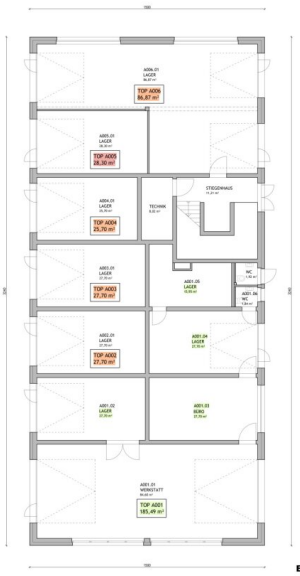














ERDGESCHOSS 1:100

BESTANDSPLAN

BETREFF			
KAT.GEMEINDE	GST.NR.	E.Z.	PARIE

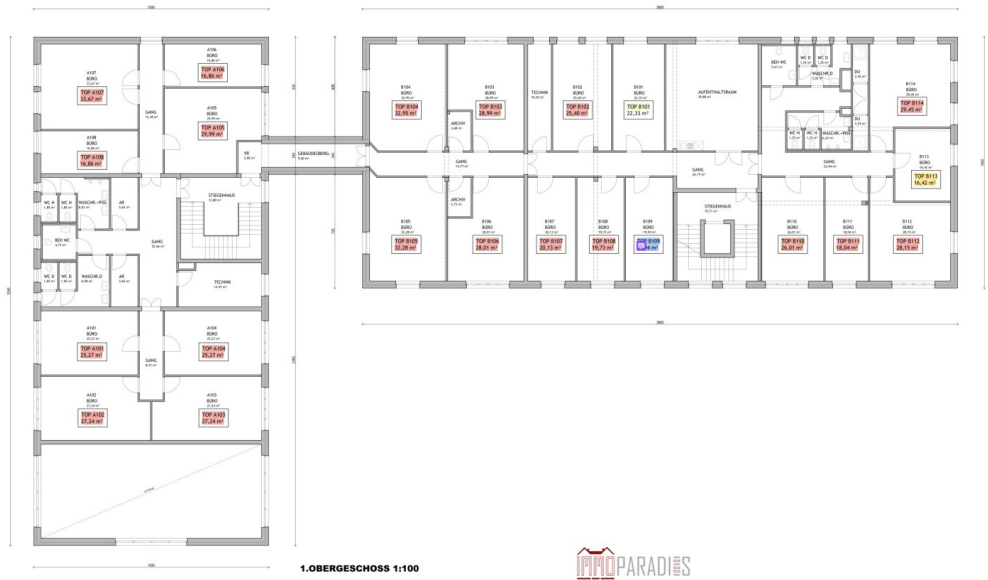
ADRESSE: Rauchenwartherstrasse 15, 2325 Himberg

BAUWERBER	GRUNDEIGENTÜMER
BAUBEHÖRDE	
PLANVERFASSER	

PROJEKT: FREIRAUM GmbH - HIMBERG

PLANBEZEICHNUNG: GRUNDRISS ERDGESCHOSS

DATUM	MASSTAB	BEARBEITER	PLAN-NR.
27.03.2025	1:100	MB	16_BP_001



1.OBERGESCHOSS 1:100

BESTANDSPLAN

BETREFF

KAT.GEMEINDE	GST.NR.	E.Z.	PARIE

ADRESSE: Rauchenwartherstrasse 15, 2325 Himberg

BAUWERBER	GRUNDEIGENTÜMER

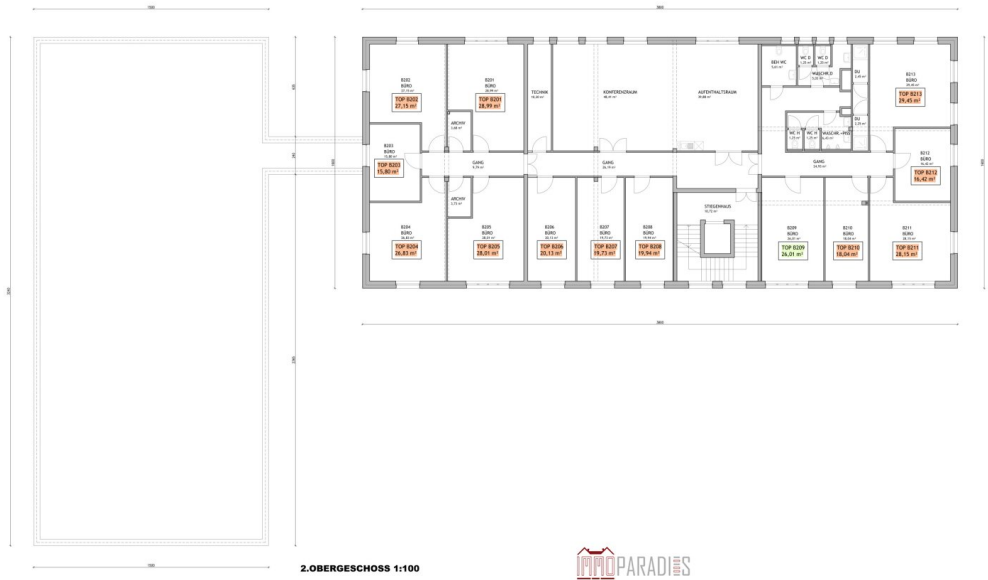
BAUBEHÖRDE

PLANVERFASSER

PROJEKT: FREIRAUM GmbH - HIMBERG

PLANBEZEICHNUNG: GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

DATUM	MASSTAB	BEARBEITER	PLAN-NR.
27.03.2025	1:100	MB	16_BP_001



2.OBERGESCHOSS 1:100

BESTANDSPLAN

BETREFF

KAT.GEMEINDE	GST.NR.	E.Z.	PARIE

ADRESSE: Rauchenwartherstrasse 15, 2325 Himberg

BAUWERBER	GRUNDEIGENTÜMER

BAUBEHÖRDE

PLANVERFASSER

PROJEKT: FREIRAUM GmbH - HIMBERG

PLANBEZEICHNUNG: GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS

DATUM	MASSTAB	BEARBEITER	PLAN-NR.
27.03.2025	1:100	MB	16_BP_001

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 m²
Büro	ab 20 m²
Verkaufs- und Schauraum	ab 32 m²

Mietverhältnis wird auf 3 oder 5 Jahre befristet, mit Verlängerungsoption

3-monatige Kündigungsfrist

Kaution: 3 BMM

Miete ab 14,--/m² 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