Stand Alone - Bürohaus in Flughafennähe!



Ansicht Straße

Objektnummer: 202/07390

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2401 Fischamend
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	747,71 m²
Zimmer:	11
WC:	6
Heizwärmebedarf:	C 66,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Gesamtmiete	8.377,00 €
Kaltmiete (netto)	6.500,00 €
Miete / m²	8,69 €
Betriebskosten:	1.877,00 €
USt.:	0,00 €

Provisionsangabe:

3BMM

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

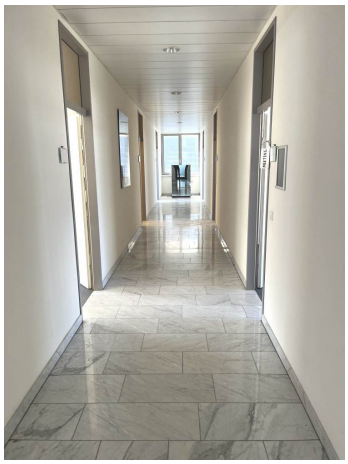
T +43/2742/35243854
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3




Cafeteria













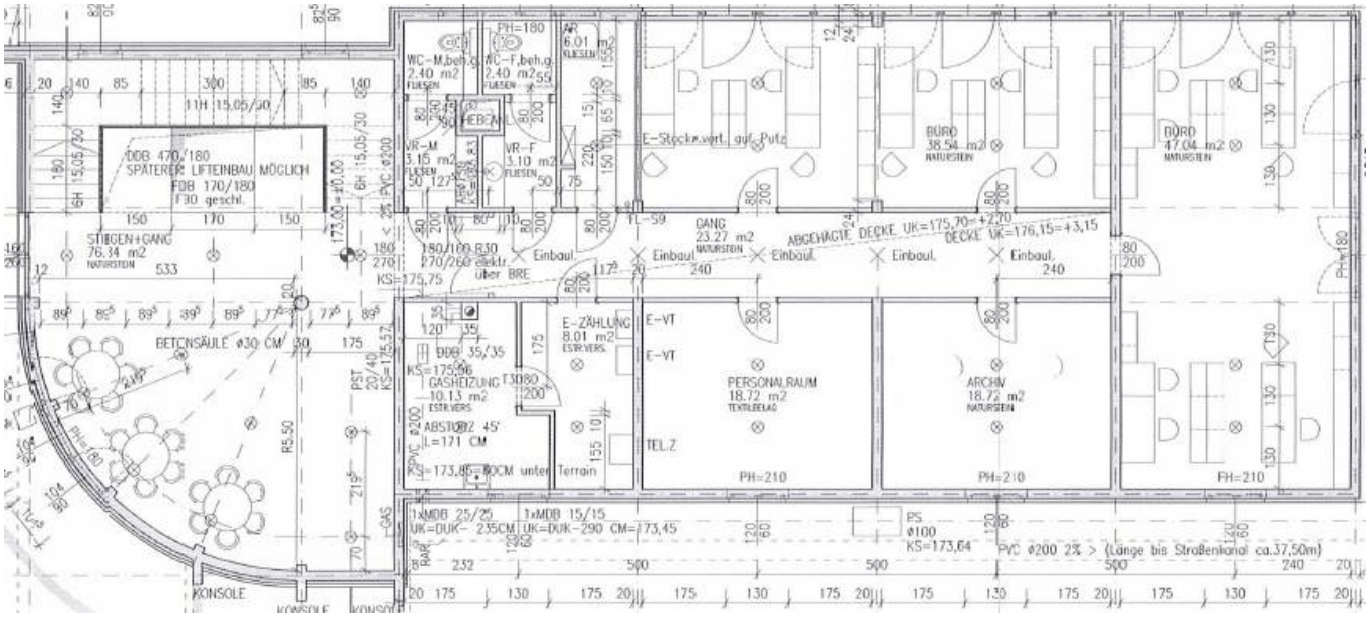


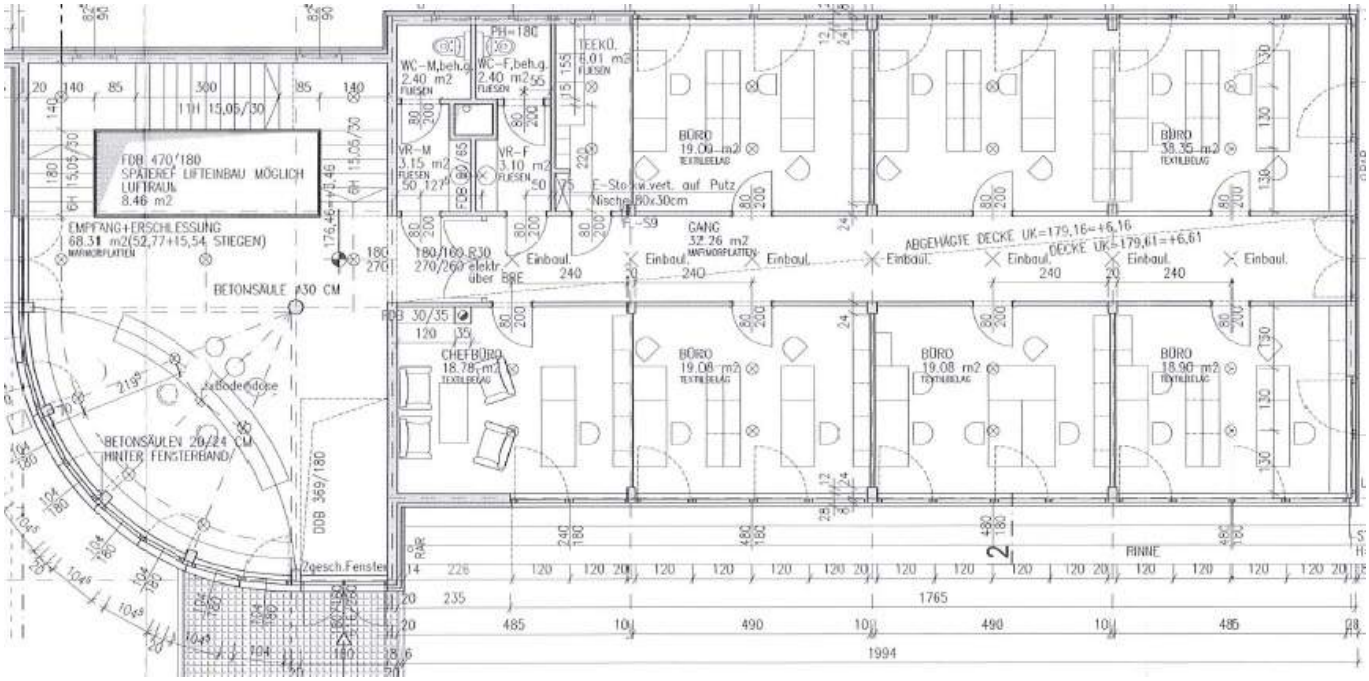


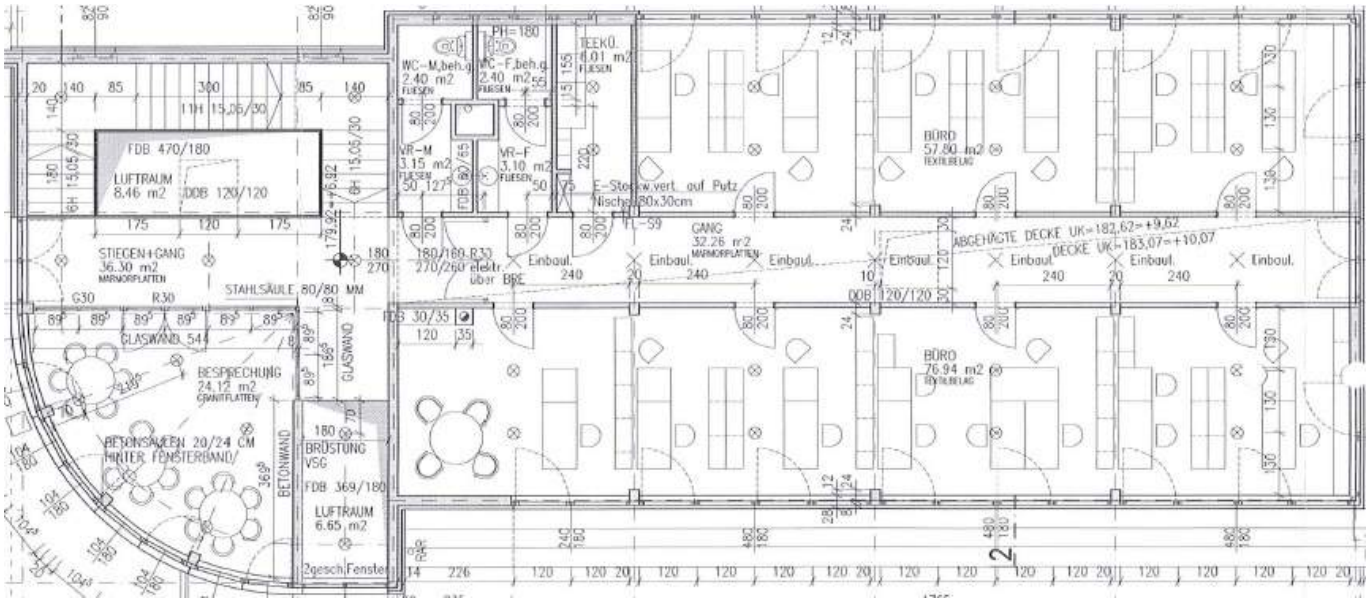


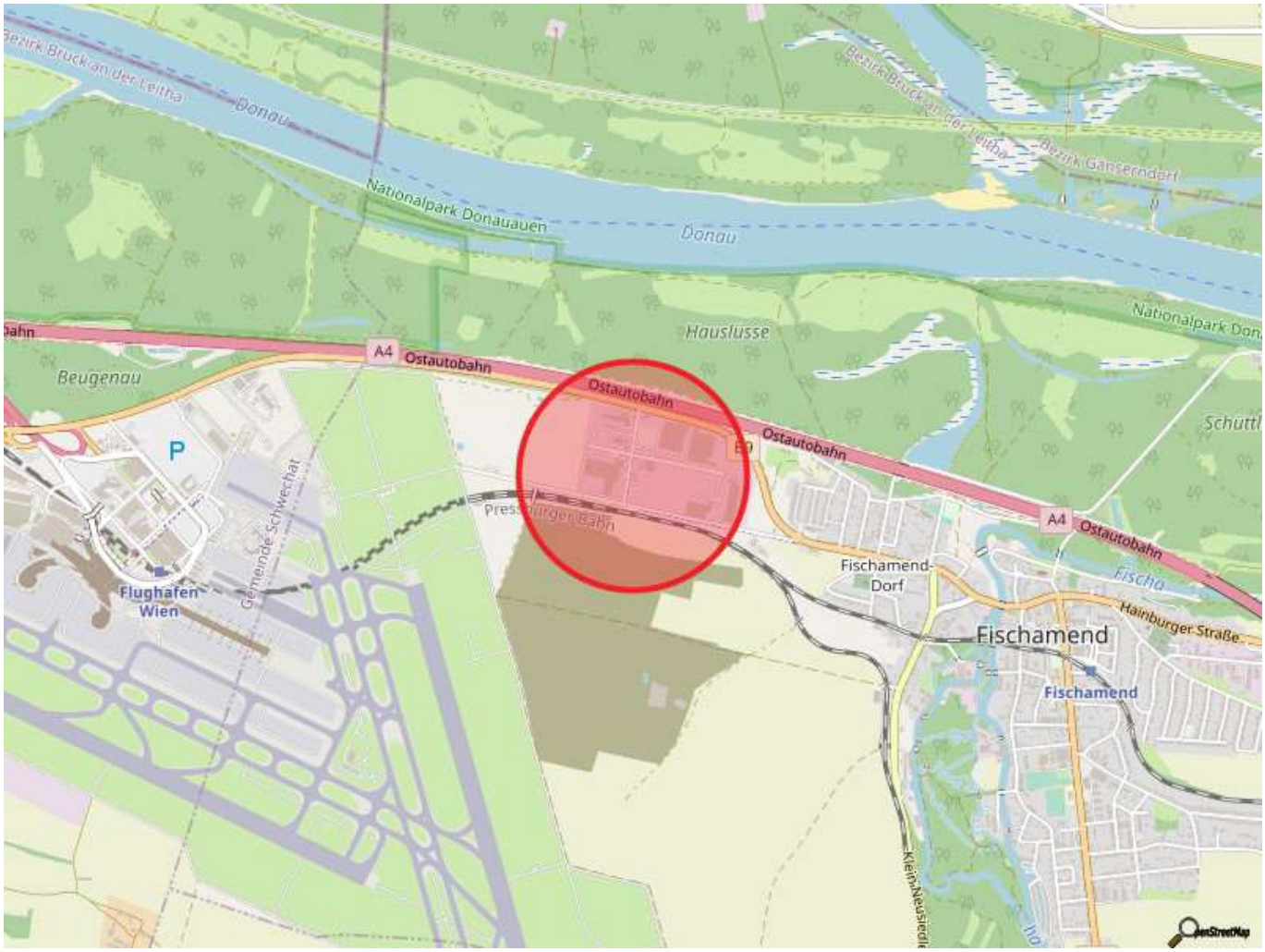





STIEGEN+GANG
76.34 m2
NATURSTEIN
BETONSÄULE ø30 CM
KONSOLE
WC-M,beh.g.
2.40 m2
FLIESEN
WC-F,beh.g.
2.40 m2
FLIESEN
HEBEANL.
VR-M
3.15 m2
FLIESEN
VR-F
3.10 m2
FLIESEN
AR
6.01 m2
FLIESEN
E-Stockw.verl. auf Putz
GANG
23.27 m2
NATURSTEIN
ABGEHACKTE DECKE UK=175,70=+2,70
DECKE UK=176,15=+3,15
BÜRO
38.54 m2
NATURSTEIN
BÜRO
47.04 m2
NATURSTEIN
Einbaul.
E-ZÄHLUNG
8.01 m2
ESTRICHBELAG
GASHEIZUNG
10.13 m2
ESTRICHBELAG
PERSONALRAUM
18.72 m2
TEXTILBELAG
ARCHIV
18.72 m2
NATURSTEIN
TEL.Z
PH=210
PS
ø100
KS=173,64
PVC ø200 2% > (Länge bis Straßenkanal ca.37,50m)


EMPFANG+ERSCHLIESSUNG
68.31 m2(52,77+15,54 STIEGEN)
BETONSÄULE Ø30 CM
BETONSÄULEN 20/24 CM
HINTER FENSTERBAND
CHEFBÜRO
18.78 m2
BÜRO
19.09 m2
BÜRO
38.35 m2
BÜRO
19.08 m2
BÜRO
19.08 m2
BÜRO
18.96 m2
GANG
32.26 m2
TEEKO.
6.01 m2
WC-M,beh.g.
2.40 m2
WC-F,beh.g.
2.40 m2
VR-M
3.15 m2
VR-F
3.10 m2
FDB 470/180
SPÄTERER LIFTEINBAU MÖGLICH
LUFTRAUM
8.46 m2
DDB 369/180
DDB 30/35
RINNE
Einbaul.
1765
1994


FDB 470/180
LUFTRAUM
8.46 m2
DDB 120/120
STIEGEN+GANG
36.30 m2
MARMORPLATTEN
STAHLSÄULE 80/80 MM
GLASWAND 54
BESPRECHUNG
24.12 m2
GRANITPLATTEN
BETONSÄULEN 20/24 CM
HINTER FENSTERBAND
BETONWAND
BRÜSTUNG
VSG
FDB 369/180
LUFTRAUM
6.65 m2
2gesch.Fenster
WC-M,beh.g.
2.40 m2
FLIESEN
WC-F,beh.g.
2.40 m2
FLIESEN
PH=180
TEEKÜ.
1.01 m2
FLIESEN
VR-M
3.15 m2
FLIESEN
VR-F
3.10 m2
FLIESEN
FDB 60/65
E-Steck.w.vert. auf Putz
Nische 30x30cm
TL-59
GANG
32.26 m2
MARMORPLATTEN
180/180 R30
270/260 elektr.
über BRE
FDB 30/35
BÜRO
57.80 m2
TEXTILBELAG
BÜRO
76.94 m2
TEXTILBELAG
ABGEHÄNGTE DECKE UK=182,62=+9,62
DECKE UK=183,07=+10,07
DDB 120/120
Einbaul.


Donau
Nationalpark Donauauen
Donau
Hauslusse
A4 Ostautobahn
Ostautobahn
Ostautobahn
Ostautobahn
Beugenau
P
Flughafen Wien
Gemeinde Schwechat
Fischamend-Dorf
Fischamend
Hainburger Straße
Fischamend
Fischa

Objektbeschreibung

Attraktives Bürohaus beim Flughafen! Das architektonisch hervorstechende Gebäude ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch für den Individualverkehr leicht erreichbar!

Lage:
Das Bürohaus befindet sich in **ausgezeichneter Lage nahe dem Flughafen** und lässt daher punkto Infrastruktur kaum Wünsche offen. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist das Büro sehr gut gelegen. Keine 5 Autominuten entfernt befindet sich der Flughafen Wien-Schwechat.

Beschreibung/Raumprogramm:
Die Büroräumlichkeiten erstrecken sich über drei Etagen vom Untergeschoss (großteils auf einer Ebene mit dem Parkplatz und somit als Büro nutzbar) über das Erdgeschoss bis hin zum 1. Stock eines Bürogebäudes und weist eine Nutzfläche von **ca. 747,71 m²** auf.
Das Büro gliedert sich in:
Untergeschoss (E1): Caféteria, 2 Büroräume, Technikraum, Abstellraum mit Dusche, 2 Archivräume, zwei WC´s
Erdgeschoss (E2): Vorraum mit Empfang, sechs Büroräume, eine Teeküche, zwei WC´s.
Obergeschoss (E3): Besprechungsraum, zwei große Büroräume, Teeküche, zwei WC´s

Aufgrund des **flexiblen Grundrisses** können **Wände teilweise entfernt oder auch ergänzt werden**, sodass die individuellen Anforderungen hinsichtlich der Raumaufteilung erfüllt werden können

Parkmöglichkeiten:
18 Parkplätze sind direkt vor bzw. hinter der Liegenschaft auf dem eigenen Grundstück vorhanden und können bei Bedarf angemietet werden.

Beheizung:
Die Beheizung des Objektes erfolgt mittels Gasheizung.

Vertragskonditionen:
Der Mietvertrag wird je nach Vereinbarung **befristet oder auch unbefristet abgeschlossen**.
Es wird ein mittel- bis langfristiges Mietverhältnis angestrebt.

monatliche Kosten:
Hauptmiete: 6.500,00 €
Betriebskosten: 1.877,00 €
zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.
Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom und Gas werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:
a) Kaution: EUR 50.000,00
b) Vergebührung: je nach vereinbarter Mietvertragslaufzeit
c) Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Ust.

Verfügbarkeit:
Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:
Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtung).

Besichtigung:
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **7390**
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.