

**SANIERT NACH IHREM WUNSCH - Büro im IKANO OFFICE  
PARK 2351 Wiener Neudorf - 401**



**Objektnummer: 7**  
**Eine Immobilie von gmg e.u**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Triesterstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1997
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	136,36 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	136,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Kaltmiete (netto)	1.227,24 €
Kaltmiete	1.953,78 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,00 €
Betriebskosten:	726,54 €
Heizkosten:	76,56 €
USt.:	406,07 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



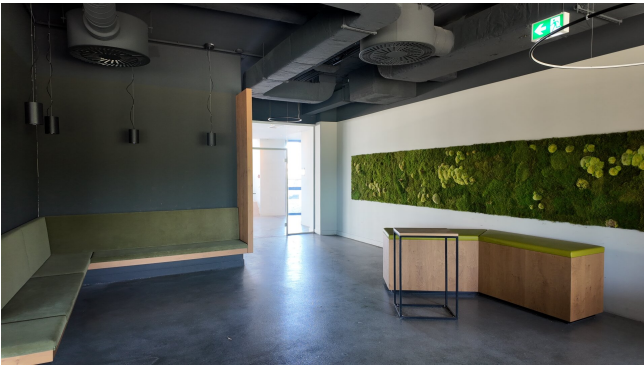
**Dr. Johann Sebastian Kann**

GMG Immobilien Invest GmbH  
Sonnenfelsgasse 11/6a  
1010 Wien







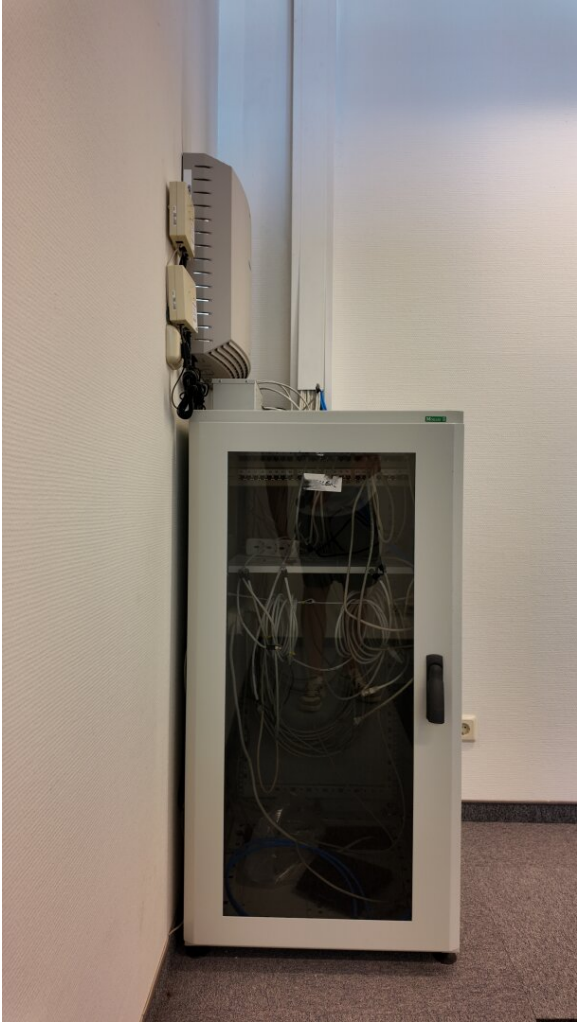


















## Objektbeschreibung

Der zwischen 1992 - 1997 errichtete und 2020 - 2021 modernisierte IKANO OFFICE PARK besteht aus zwei Baukörpern, die durch einen Verbindungstrakt miteinander verbunden sind. Das Objekt am Rande des Industriezentrums Wien Süd bietet auf sieben Etagen 11.600 m<sup>2</sup> flexible Büroflächen sowie 338 Pkw-Stellplätze, davon 81 in der hauseigenen Tiefgarage. Für den Individualverkehr ist der IKANO OFFICE PARK über die am Objekt vorbeiführende B 17 sowie die nur 500 m entfernte Südautobahn A2 bestens erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt primär über die Wiener Lokalbahn (Badner Bahn), deren Station „Griesfeld“ unmittelbar beim Objekt liegt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <1.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.750m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <5.750m

Bahnhof <250m

Straßenbahn <3.750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap