

# **ALLES UNTER EINEM DACH - Attraktive Büroflächen im SÜDPARK**



**Objektnummer: 6191**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	339,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,47
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.330,57 €
<b>Kaltmiete</b>	4.331,18 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.000,61 €
<b>USt.:</b>	866,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



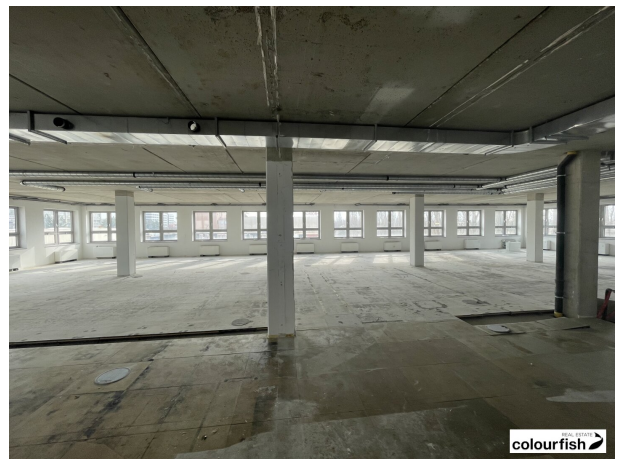
**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

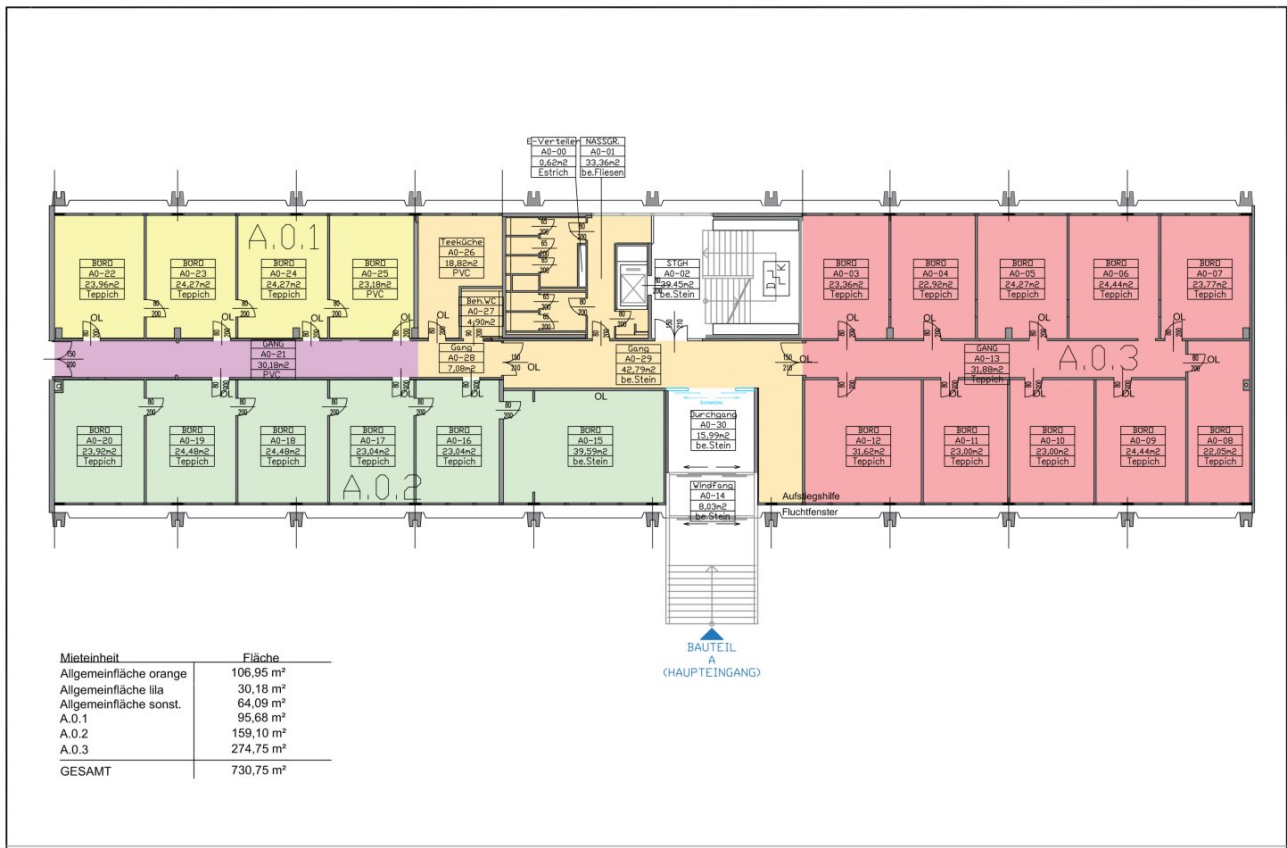
T +43 664 930 40 909

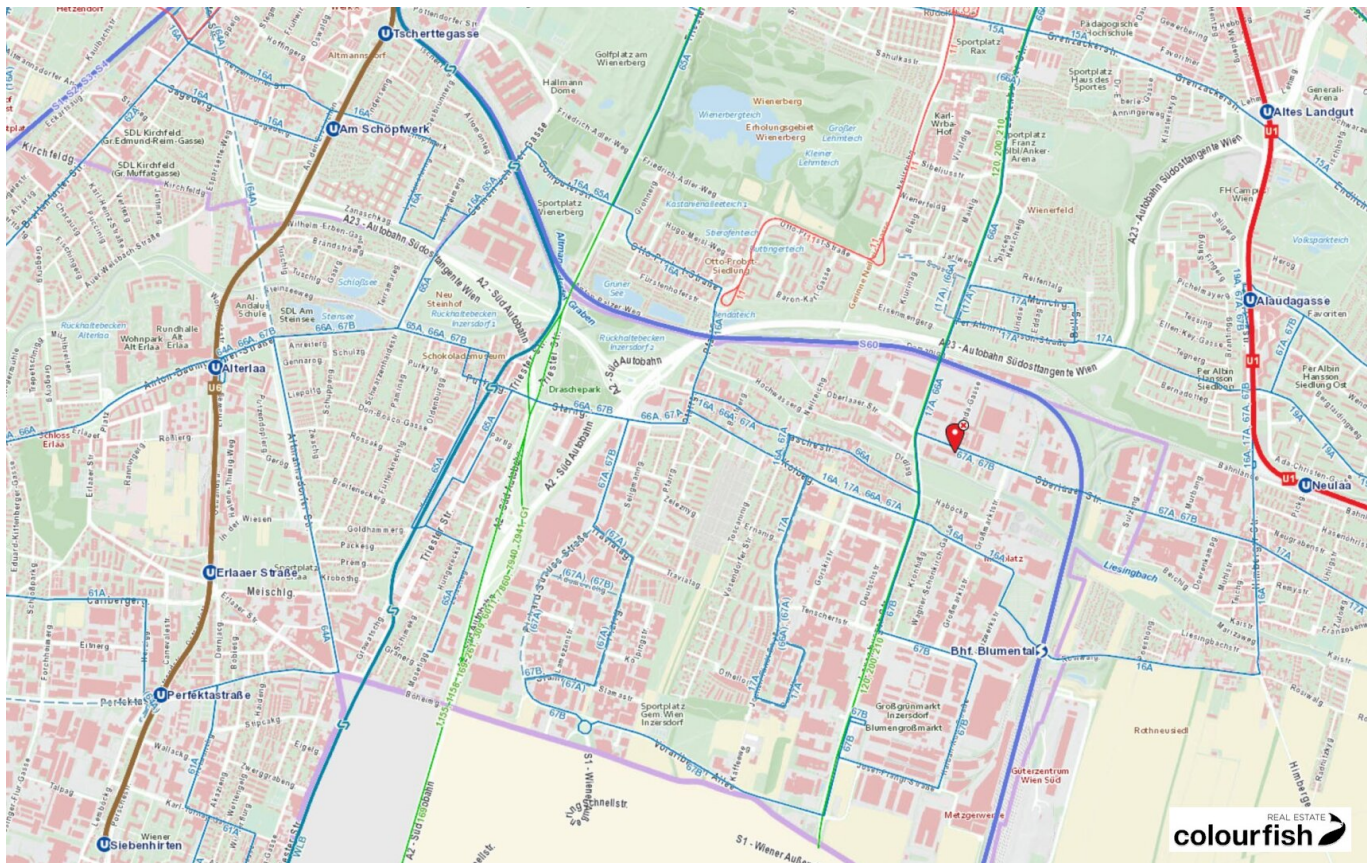
H +43 664 930 40 909











## Objektbeschreibung

Der *SÜDPARK – Büro&Gewerbe* befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk direkt im Gewerbe- und Industriegebiet Inzersdorf, einem der am besten etablierten Industrie- und Gewerbegebiete Wiens. Die Bürogesamtnutzfläche von ca. 6.140 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Gebäudeteile. Der Bauteil A wurde kürzlich vom Eigentümer komplett saniert, hier kommen attraktive sehr helle Büroflächen mit zeitgemäßer Ausstattung zur Vermietung. Die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten erlauben sowohl eine kleinteilige als auch eine stiegen- bzw. etagenweise Nutzung. Ausreichend PKW Stellplätze stehen am Gelände zur Verfügung.

Da sich die Liegenschaft in unmittelbare Nähe der Laxenburger Straße (B230) befindet, ist sie optimal an das Straßenverkehrsnetz angebunden. In nur wenigen Minuten sind die A2 Südautobahn und auch die A23 Südosttangente über den Verkehrsknotenpunkt Inzersdorf zu erreichen. Auch die Auf- und Abfahrt Laxenburger Straße zur S1 (Schnellstraße von der A2 zur A4 Ostautobahn) ist nur ca. 1 km vom Standort entfernt. Des Weiteren garantieren die U-Bahnlinien U1 und U6, die mit nahe gelegenen Bussen schnell erreichbar sind, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

### verfügbare Bürofläche/Konditionen:

#### Bauteil A:

Top A T.1 ca. 125 m<sup>2</sup> - netto € 7,79/m<sup>2</sup>/Monat

Top A T.2 ca. 127 m<sup>2</sup> - netto € 7,42/m<sup>2</sup>/Monat

Top A T.3 ca. 257 m<sup>2</sup> - netto € 6,67/m<sup>2</sup>/Monat - tlw. keine Fancoils

Top A T.4 ca. 63 m<sup>2</sup> - netto € 6,91/m<sup>2</sup>/Monat

Top A 0.2 ca. 200 m<sup>2</sup> - netto € 8,75/m<sup>2</sup>/Monat

**Top A 0.3 ca. 339 m<sup>2</sup> - netto € 9,82/m<sup>2</sup>/Monat**

#### Bauteil B:

EG: ca. 615 m<sup>2</sup> - netto € 9,78/m<sup>2</sup>/Monat - teilbar

1.OG: ca. 463 m<sup>2</sup> - netto € 10,81/m<sup>2</sup>/Monat - teilbar

2.OG: ca. 382 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

3.OG: ca. 614 m<sup>2</sup> - netto € 11,27/m<sup>2</sup>/Monat - teilbar

1. UG: ca. 612 m<sup>2</sup> - netto ab € 8,42/m<sup>2</sup>/Monat - teilbar

Betriebskostenkonto inkl. Lift netto: € 2,95/m<sup>2</sup>

Heiz-/Kühlkostenkonto netto: € 1,30/m<sup>2</sup>

Stromkonto netto: € 0,45/m<sup>2</sup> wird mit Subzähler abgerechnet

### **Bauteil C - Halle:**

EG, C.0.1.2: ca. 199 m<sup>2</sup> - unbeheizt

EG, C.0.1.3: ca. 199 m<sup>2</sup> - unbeheizt

EG, C.0.1.5: ca. 196 m<sup>2</sup> - unbeheizt

EG, C.0.1.6: ca. 2799 m<sup>2</sup> - unbeheizt

EG, C.0.1.7: ca. 301 m<sup>2</sup> - unbeheizt

1.OG, C.1: ca. 230 m<sup>2</sup> - beheizt

Nettomiete: € 5,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten Lagerflächen: netto ab € 2,05/m<sup>2</sup>/Monat

Bei den Flächenangaben handelt es sich um Bruttonutzflächen. In diesen Bruttonutzflächen sind anteilige Allgemeinflächen (Erschließungsflächen, Teeküchen sowie Sanitäreinrichtungen, die zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen) enthalten.

*Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung Bauteil A:**

- Teppichboden
- Aufzug
- flexible Flächengestaltung
- EDV Leerverrohrung mittels Fensterbank-Kabelkanälen

- Bürobeleuchtung (LED)
- Blendschutz
- Heizung und Kühlung durch Fan-Coils
- Teeküche im Allgemeinbereich
- allgemeiner Empfangsbereich
- PKW Stellplätze können je nach Verfügbarkeit dazu gemietet werden

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1 Alaudagasse, U6 Alterlaa (beide Stationen gut durch Busse erreichbar)

S-Bahn: Bahnhof Wien Blumental (ebenfalls gut durch Busse erreichbar)

Autobus: 17A, 66A, 67A, 67B

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A2, A23, S1, Knoten Schwechat und Vösendorf

Straßenanbindung B16, B230

Flughafen Wien Schwechat in ca. 15 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 20 Minuten erreichbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap