ALLES UNTER EINEM DACH - Attraktive Büroflächen im SÜDPARK



Objektnummer: 6191

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	339,19 m²
Heizwärmebedarf:	D 109,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaltmiete (netto)	2.883,12 €
Kaltmiete	3.765,06 €
Miete / m²	8,50 €
Betriebskosten:	881,94 €
USt.:	753,01 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten 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

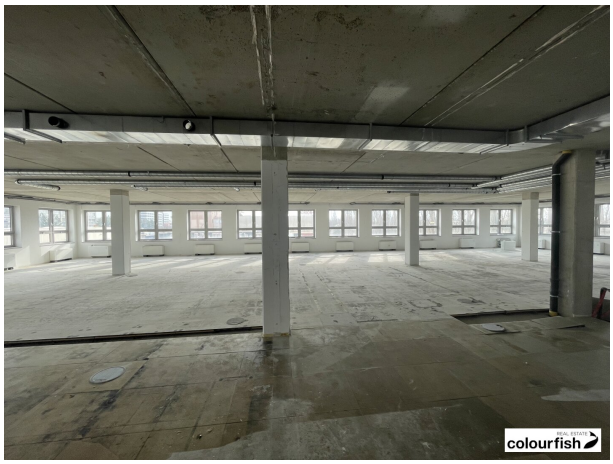




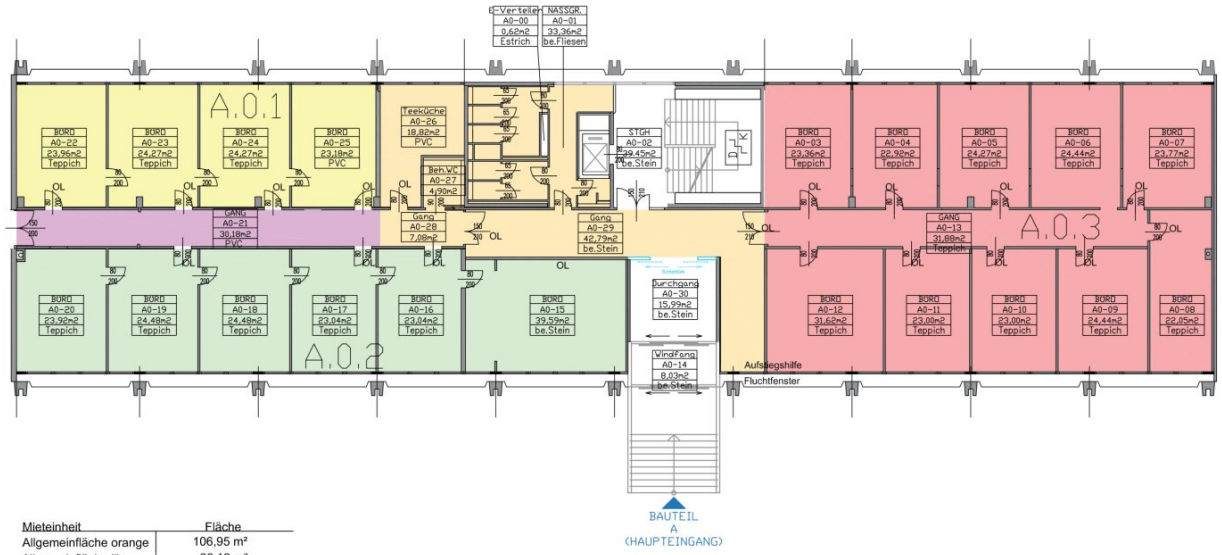









REAL ESTATE
colourfish



Mieteinheit	Fläche
Allgemeinfläche orange	106,95 m²
Allgemeinfläche lila	30,18 m²
Allgemeinfläche sonst.	64,09 m²
A.0.1	95,68 m²
A.0.2	159,10 m²
A.0.3	274,75 m²
GESAMT	730,75 m²

IMMOHOLD

AREA OCTA GMBH

1230 Wien, Oberlaaer Straße 331

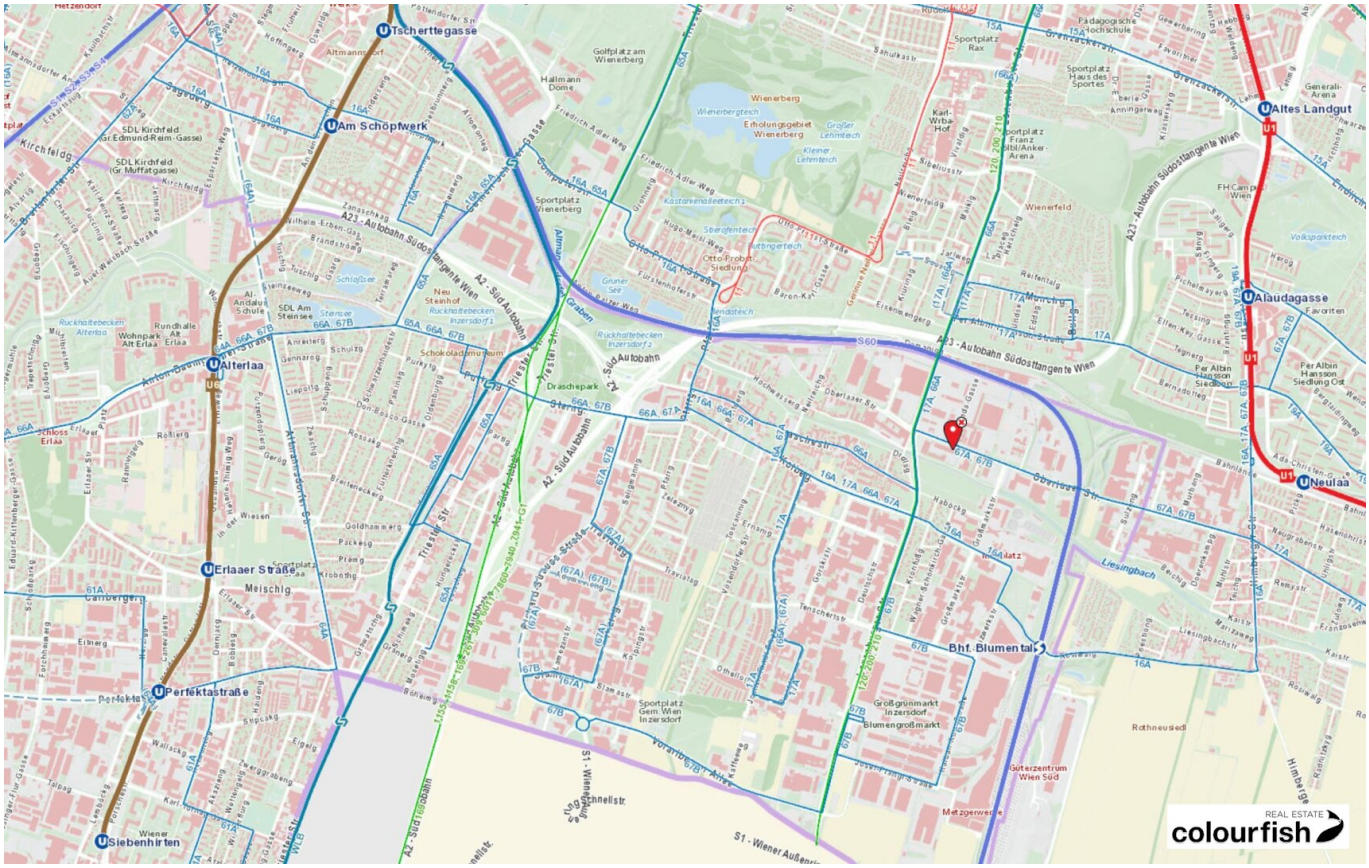
EBENE 0 (EG)

Marketingplan

WIEN, am 20.11.2023

M 1:150 Gr. A3

REAL ESTATE colourfish


Tscherttegasse
Am Schöpfwerk
Altes Landgut
Alaudagasse
Neulaa
Alterlaa
Erlaaer Straße
Perfektastraße
Bhf. Blumental
Siebenhirten
A23 - Autobahn Südostangente Wien
A2 - Süd Autobahn
S1 - Wiener Außenring Schnellstr.
Liesingbach
Rothneusiedl
Güterzentrum Wien Süd
Großgrünmarkt Inzersdorf - Blumengroßmarkt
Sportplatz Gem. Wien Inzersdorf
Draschepark
Meischig
Wienerberg
Wienerbergteich
Sportplatz Wienerberg
Sportplatz Rax
Sportplatz Haus des Sportes
Sportplatz Franz Gabl/Anker-Arena
Otto-Probst-Siedlung
Wienerfeld
Hallmann Dome
Golfplatz am Wienerberg
Erholungsgebiet Wienerberg
Großer Lehmteich
Kleiner Lehmteich
Kastanienalleeteich
Seerosenteich
Gänsehäufelteich
Gänseteich
Ruckhaltebecken Inzersdorf1
Ruckhaltebecken Inzersdorf2
Ruckhaltebecken Alterlaa
Grüner See
Steinsee
Neu Steinhof
Schloßsee
Rundhalle Alt Erlaa
Wohnpark Alt Erlaa
SDL Am Steinsee
SDL Kirchfeld (Gr. Edmund-Reim-Gasse)
SDL Kirchfeld (Gr. Muffatgasse)
Al Andalus Schule
Schokoladmuseum
Schloss Erlaa
Pädagogische Hochschule
Generali-Arena
Volkssportteich
FH Campus Wien
Fer Albin Hansson Siedlung
Fer Albin Hansson Siedlung Ost
Favoriten
Karl-Wrba-Hof
REAL ESTATE
colourfish

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 m² 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 m² - netto € 7,00/m²/Monat

Top A T.2 ca. 127 m² - netto € 7,00/m²/Monat

Top A T.3 ca. 257 m² - netto € 7,00/m²/Monat - tlw. keine Fancoils

Top A T.4 ca. 63 m² - netto € 7,00/m²/Monat

Top A 0.2 ca. 200 m² - netto € 8,50/m²/Monat

Top A 0.3 ca. 339 m² - netto € 8,50/m²/Monat

Bauteil B:

EG: ca. 615 m² - netto € 9,40/m²/Monat - teilbar

1.OG: ca. 463 m² - netto € 10,50/m²/Monat - teilbar

2.OG: ca. 382 m² - netto € 10,70/m²/Monat

3.OG: ca. 614 m² - netto € 10,90/m²/Monat - teilbar

1. UG: ca. 612 m² - netto ab € 8,00/m²/Monat - teilbar

Betriebskostenakonto inkl. Lift netto: € 2,60/m²

Heiz-/Kühlkostenakonto netto: € 1,30/m²

Stromakonto netto: € 0,45/m² wird mit Subzähler abgerechnet

Bauteil C - Halle:

EG, C.0.1.2: ca. 199 m² - unbeheizt

EG, C.0.1.3: ca. 199 m² - unbeheizt

EG, C.0.1.5: ca. 196 m² - unbeheizt

EG, C.0.1.6: ca. 2799 m² - unbeheizt

EG, C.0.1.7: ca. 301 m² - unbeheizt

1.OG, C.1: ca. 230 m² - beheizt

Nettomiete: € 5,50/m²/Monat

Betriebskosten Lagerflächen: netto ab € 2,05/m²/Monat

Bei den Flächenangaben handelt es sich um Bruttonutzflächen. In diesen Bruttonutzflächen sind anteilige Allgemeinflächen (Erschließungsflächen, Teeküchen sowie Sanitäranlagen, 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