

**Starten Sie hier Ihr Business: Moderne Büroflächen im
IZ-NÖ Süd**



Objektnummer: 3771

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Bürofläche:	409,45 m ²
WC:	4
Heizwärmebedarf:	D 106,60 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	4.053,56 €
Kaltmiete	4.872,46 €
Betriebskosten:	818,90 €
USt.:	974,49 €
Provisionsangabe:	

17.540,86 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

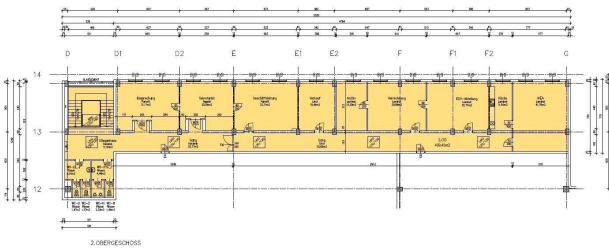
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien

T +43 1 356 00 21

H +43 664 601 05 165

F +43 (0)1 356 00 21 - 20





IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

Treuhänder-Nummer

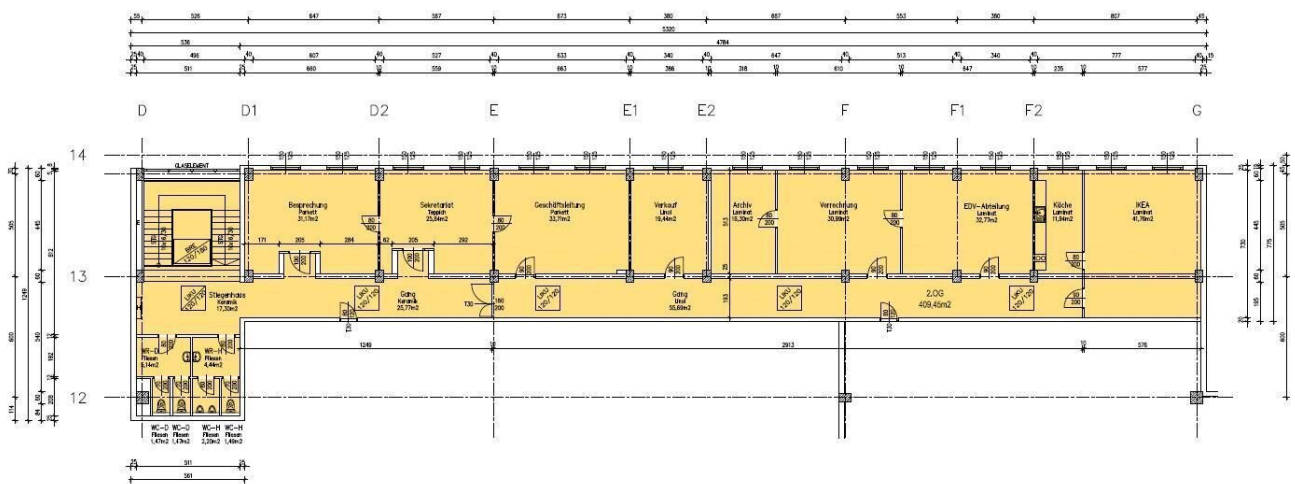
46762v

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2027





2. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Moderne Büroflächen im IZ-NÖ Süd - Starten Sie hier Ihr Business!

Das moderne Büro- und Lagerobjekt befindet sich in einem der bedeutendsten Wirtschaftsballungszentren im Süden von Wien- dem IZ-NÖ Süd (Industriezentrum Niederösterreich Süd). Das großzügige Betriebsareal entlang der Triester Straße ist von weitem gut sichtbar und **ermöglicht damit auch Ihrem neuen Unternehmensstandort eine gute Visibility.**

Derzeit stehen die folgenden Büroflächen zur Verfügung:

> 2.OG: **ca. 409,45 m²** -> sofort beziehbar

> 4.OG: **ca. 258,23 m² inkl. 3 Parkplätze**-> ausgebaut -> sofort beziehbar

> 4.OG: **ca. 138,85 m² inkl. 2 Parkplätze** -> derzeit noch unausgebaut

> **Werbefläche auf Fassade zur B17 im Ausmaß ab 6 x 4 m² ab € 3.500,00 p.a. zzgl. 20% Ust können zusätzlich angemietet werden.**

Bei den Fotos handelt es sich um Beispielfotos von anderen Tops im Haus.

Verkehrsgünstige LAGE:

Das moderne Bürohaus mit Lagerhallen wird über mehrere Ausfahrten der A2/Südbahn (z.B. Mödling, Wr. Neudorf) bzw. die B17 erschlossen.

Die Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel ist insbesondere durch die Badner Bahn und die Autobuslinien 263, 360, 361 gegeben.

FACTS:

- Nettomiete Büroflächen: € 9,90/m² p.M.

- Netto-Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung und Wasser: € 2,00/m² p.M.
- Kautio: 3-6 BMM
- Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <3.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap