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 m²
WC:	4
Heizwärmebedarf:	D 106,60 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	4.299,23 €
Kaltmiete	5.159,08 €
Betriebskosten:	859,85 €
USt.:	1.031,82 €

Provisionsangabe:

18.572,69 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Rudolfsplatz 3/14
1010 Wien

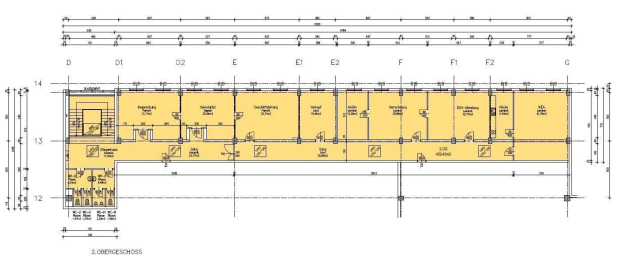
T +43 1 356 00 21
H +43 664 601 05 165
F +43 (0)1 356 00 21 - 20









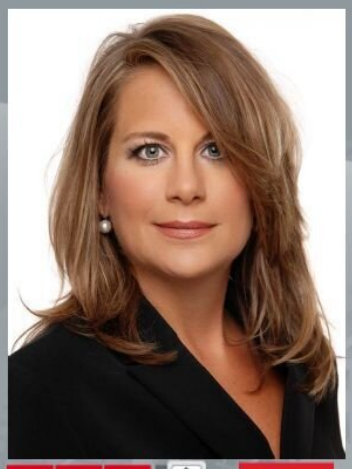




IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder

ANOBIS IMMOBILIEN
CONSULTING | VERMITTLUNG



WKO
Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

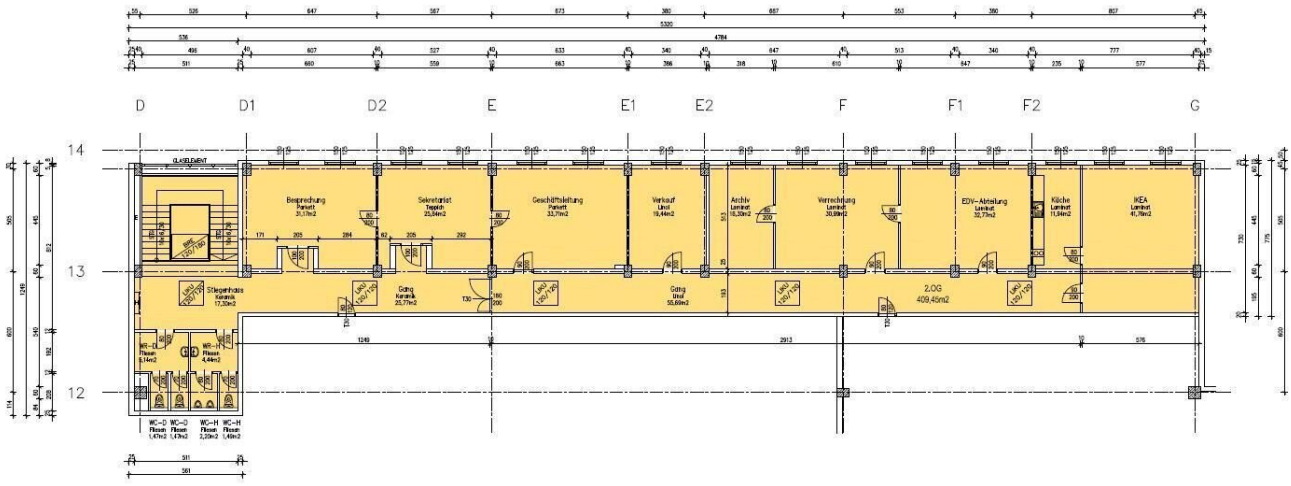
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen

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 Visability.**

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/Südautobahn (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: € 10,50/m² p.M.

- Netto-Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung und Wasser: € 2,10/m² p.M.
- Kaution: 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
Schule <1.500m
Kindergarten <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