# Büro/Lager Kombinationen im Business Park

**Objektnummer: 6619**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2351 Wiener Neudorf |
| **Nutzfläche:** | 657,00 m² |
| **Lagerfläche:** | 650,00 m² |
| **Bürofläche:** | 97,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 58,06 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 5.842,20 € |
| **Kaltmiete** | 7.156,20 € |
| **Miete / m²** | 8,89 € |
| **Betriebskosten:** | 1.314,00 € |
| **Heizkosten:** | 527,60 € |
| **USt.:** | 1.536,76 € |

**Provisionsangabe:**

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

REAL ESTATE
colourfish

colourfish

colourfish

REAL ESTATE
colourfish

# Objektbeschreibung

Im Modernen BUSINESS PARK finden Sie modern ausgestattete, freundlich Büros in Größen ab ca. 138 m². Die Büroflächen zeichnen sich durch ihren flexiblen Grundriss aus, der an die Bedürfnisse des jeweiligen Mieters angepasst wird. Alle Büroflächen sind über attraktive Lift-Stiegenhäuser erschlossen. Die Büros verfügen über eine Klimatisierung, teilweise über Splitgeräte, teilweise über Kühldecken sowie einer modernen LED Arbeitsplatzbeleuchtung und sind standardmäßig mit Teppichboden ausgestattet.

Im Erdgeschoß können attraktive Lager- bzw. Logistikflächen in unterschiedlichen Größen dazu gemietet werden. Die Lagerflächen verfügen über Rampen sowie barrierefreie Zufahrten mit Sektionaltoren, die natürliche Belichtung erfolgt einerseits über die Zugänge bzw, über die Oberlichten. Den Lagerflächen vorgelagert sind großzügige Rangierflächen zur An- und Ablieferung mit LKWs oder anderen Fahrzeugen. Die Lager können mit Staplern befahren werden.

Die **flexiblen Büro- und Lagerflächen** können beliebig miteinander kombiniert werden - ganz nach Ihrem Bedarf.

Der direkte **Autobahnanschluss an die A2 (IZ NÖ-Süd)** mit Nähe zu den Verteilern A21, A23, A3 und S1 sowie die **einfache Zufahrt zum Lager** vereinfachen obendrein Ihre logistischen Tätigkeiten. Mit **unserem top-gelegenen Standort** überzeugen Sie aber auch Ihre Mitarbeiter, die ebenso von der hervorragenden Anbindung profitieren. Direkt am Gelände stehen ausreichend Stellplätze für die Mieter zur Verfügung.

**verfügbare Fläche/Konditionen:**

Büro und Lager liegen im gleichen Gebäude und sind durch ein gemeinsames Stiegenhaus verbunden.

Top 58D

Lagerfläche ca. 560 m² - netto € 8,25/m²

Büro/Sanitär/Nebenflächen ca. 97 m² - netto € 12,60/m²

Betriebskostenakonto - netto € 2,00/m²

Heizkostenakonto - netto € 0,80/m²

*Alle Preise verstehen sich pro Monat und gelten zzgl. 20% USt.*

**Ausstattung:**

Büro:

- Lift
- attraktiver Eingangsbereich
- Teeküche
- ausgestattete, getrennte Sanitäreinheiten
- Kühlung
- Teppichboden
- flexibler Grundriss

Lager:

- LKW-Laderampe
- Sektionaltor
- Sanitäreinheiten im Lager
- kleines Lagerbüro möglich
- großzügige Ladezonen

Ausreichend Parkplätze für Mieter verfügbar.

**Weitere Büro/Lager Kombinationen:**

Top 77_1: Lager ca. 858 m²/Büro ca. 341 m²

Top 77_2: Lager ca. 224 m²/Büro ca. 224 m²

**Weitere verfügbare Büroflächen:**

Top 58B: ca. 127 m²

Top 70_1: ca. 198 m²

Top 70_2: ca. 277 m²

Top 70_3: ca. 356 m²

Top 70_4: ca. 554 m²

Top 77: ca. 341 m²

**Weitere verfügbare Lagerflächen:**

Top 58C: ca. 650 m²

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Linie 261: in ca. 30 Minuten zu Wien Hauptbahnhof

Linie 263: in ca. 18 Minuten zu Bahnhof Mödling

Linie 361: in ca. 45 Minuten zu Bahnhof Baden bei Wien

**Verkehrsanbindung:**

sehr gute Anbindung über A2 (Abfahrt Wr. Neudorf oder IZ NÖ-Süd)

Wien Zentrum in ca. 25 Minuten erreichbar

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Höhere Schule <3.500m
Universität <10.000m

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

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <500m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap