

## Großzügige Bürofläche in Flughafennähe



REAL ESTATE  
**colourfish** 

**Objektnummer: 6682**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	374,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.927,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.292,10 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.365,10 €
<b>USt.:</b>	1.058,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonatmonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

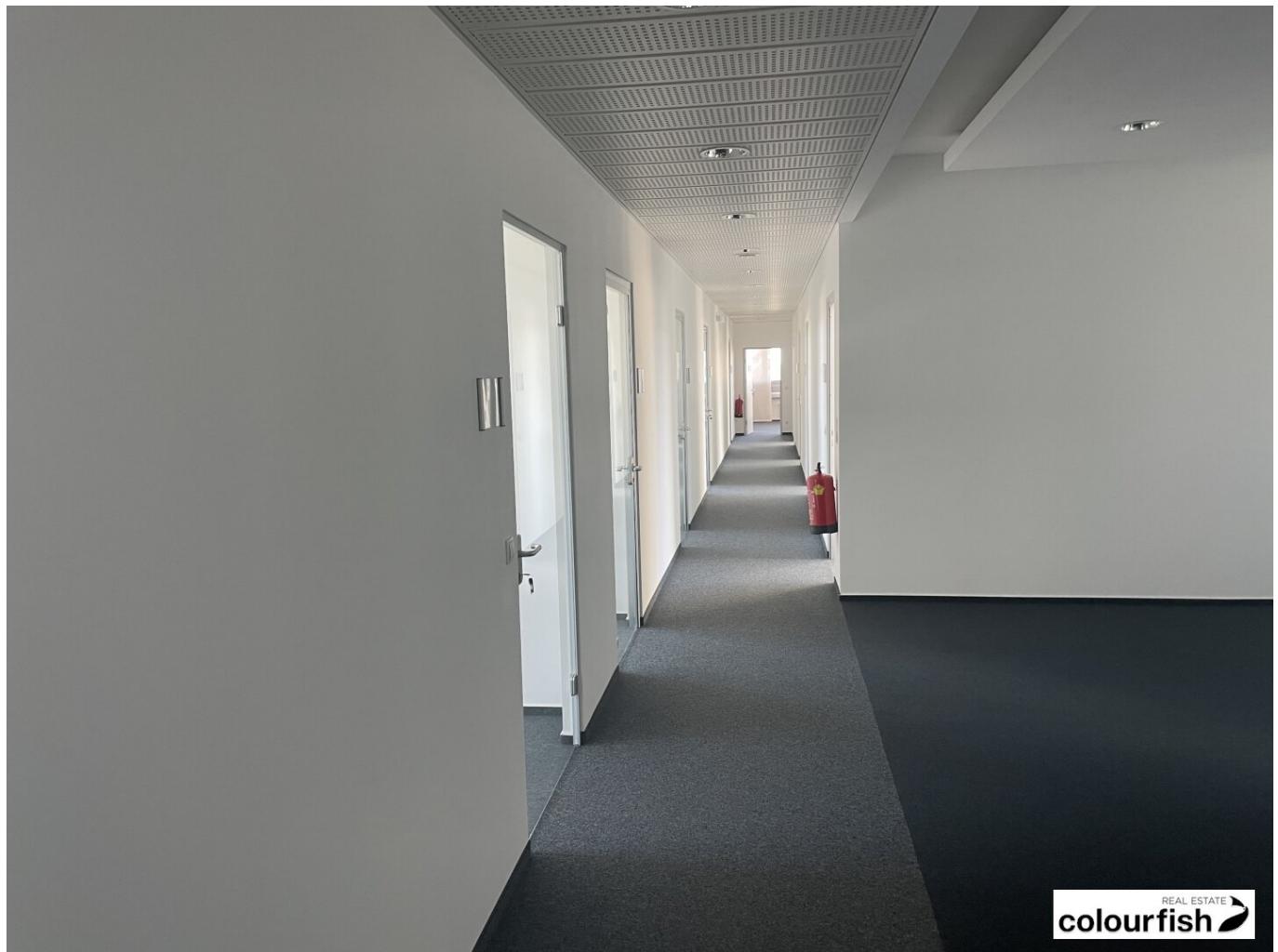


**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



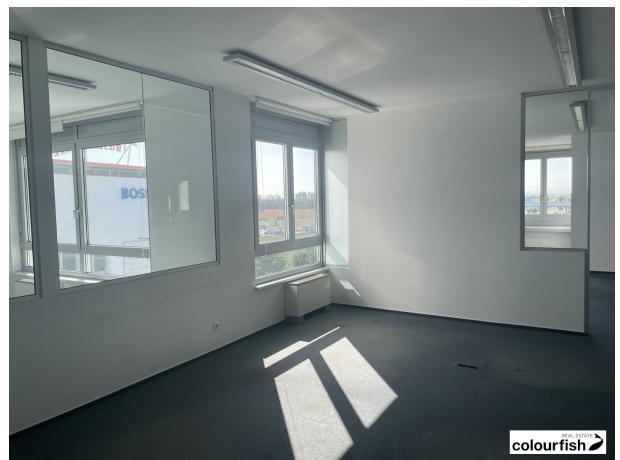
REAL ESTATE  
**colourfish** 

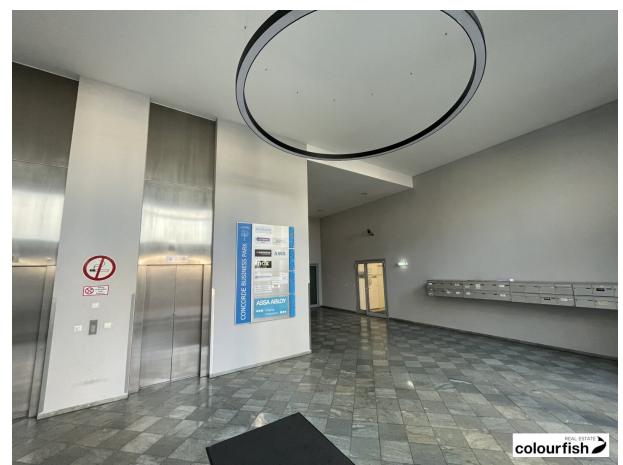
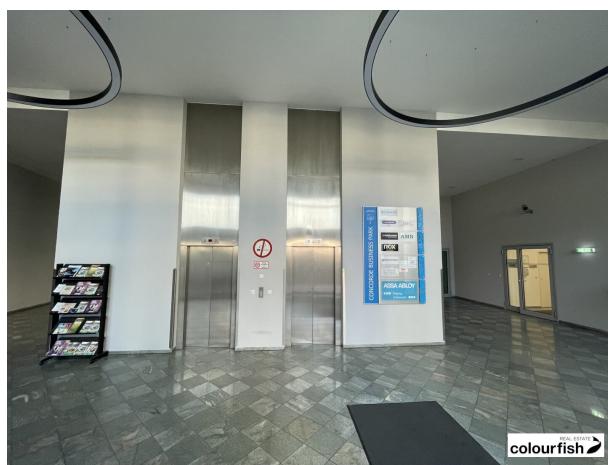


REAL ESTATE  
**colourfish** 



REAL ESTATE  
**colourfish** 



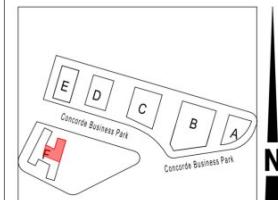




A - 2320  
SCHWECHAT  
CONCORDE BUSINESS  
PARK

3. OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP F/16  
ca. 374 m<sup>2</sup>



M 1:150

gez.: KEY REAL ESTATE colourfish

# **Objektbeschreibung**

In zentraler Lage am Stadtrand von Wien gelegen kommen in einem attraktiven Businesspark moderne Büroflächen in zeitlosem Design in unterschiedlichen Größen zur Vermietung, die Größen variieren von Einzelbüros ab einer Größe von rund 20 m<sup>2</sup> bis hin zu größeren Bürolösungen von bis zu ca. 800 m<sup>2</sup> angeboten. Im Erdgeschoß stehen Lagerflächen in unterschiedlichen Größen teilweise mit Laderampen zur Verfügung. Für die kulinarische Versorgung steht ein Restaurant mit A-la-Carte und Self-Servicbereich zur Verfügung. Das Restaurant bietet auch Räumlichkeiten für Schulungen bzw. kleinere Firmenevents.

Durch die Lage in nur 5 Minuten Entfernung zum Flughafen Schwechat bietet der Business Park einen wichtigen Standortvorteil. Durch den direkten Anschluss an die S1 und die A4 Flughafenautobahn ist auch das Stadtzentrum von Wien und ca. 15 Minuten Fahrzeit erreichbar. Garagen- und Freistellplätze stehen allen Mietern Besuchern je nach Verfügbarkeit direkt vor Ihrer Mieteinheit zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist über regelmäßige Busverbindungen nach Wien mit weiterem U-Bahn-Anschluss an U3 – Simmering, Schnellbahn S7 Richtung Wien und Flughafen, AST-Taxi-Station sehr gut.

## **verfügbare Fläche/Konditionen:**

BT F, Top 16: ca. 374 m<sup>2</sup> - netto € 10,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,65/m<sup>2</sup>/Monat

## **verfügbare Fläche/Konditionen:**

BT F, Top 16: ca. 374 m<sup>2</sup> - netto € 10,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,20/m<sup>2</sup>/Monat

## **zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:**

BT A, Top 3a: ca. 174 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

BT A, Top 4b: ca. 214 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

BT A2, Top 14b: ca. 114 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 2,10/m<sup>2</sup>/Monat

BT B, Top 4/15: ca. 223 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

BT B, Top 3/18: ca. 351 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

BT B, Top 2/20: ca. 167 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 3,04/m<sup>2</sup>/Monat

BT C, Top 23: ca. 244 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 3,44/m<sup>2</sup>/Monat

BT D1, Top 7: ca. 353 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

BT D2, Top 11: ca. 487 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 3,32/m<sup>2</sup>/Monat

BT E1, Top B6: ca. 43 m<sup>2</sup> - netto € 8,50/m<sup>2</sup>/Monat

BTE1, Top OG15: ca. 20 m<sup>2</sup> - netto € 8,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,20/m<sup>2</sup>/Monat

BT F, Top 12: ca. 357 m<sup>2</sup> - netto € 11,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ab € 3,65/m<sup>2</sup>/Monat

Am Standort stehen zusätzlich **Lagerflächen in unterschiedlichen Größen** zur Verfügung.

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Bus: 272 mit direktem Anschluss zu Simmering U3

U-Bahn: U3 (Simmering)

S-Bahn: S7, REX7 (Bahnhof Schwechat), S7 (Bahnhof Mannswörth)

**Individualverkehr:**

- Ostautobahn A4
- Nordost-Autobahn A6

- Bundesstraße B9
- Schnellstraße S1 mit Anbindung an Südautobahn A2
- Wiener Außenring Autobahn A21
- Westautobahn A1

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 <1.000m  
 Klinik <1.500m  
 Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <8.500m  
 Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
 Geldautomat <1.500m  
 Post <500m  
 Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap