

Großes Einzelbüro mit Nische für Teeküche und WC im IZ-NÖ Süd



Objektnummer: 3830

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Bürofläche:	67,65 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,40 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	710,33 €
Kaltmiete	845,63 €
Betriebskosten:	135,30 €
USt.:	169,13 €
Provisionsangabe:	

3.044,27 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

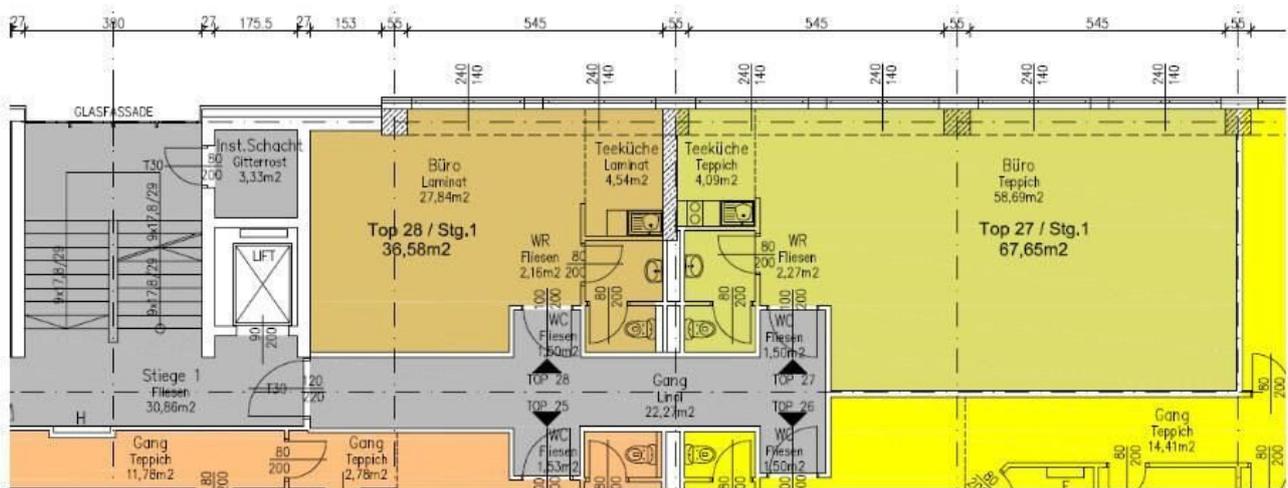


Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien

T +43 (0)1 356 00 21





ÖGVS | Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH



Qualitätstest.at

trend.

GEPRÜFTE QUALITÄT

HERAUSRAGENDER Makler 2022

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2022, ogvs.at/6488



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

Treuhänder-Nummer

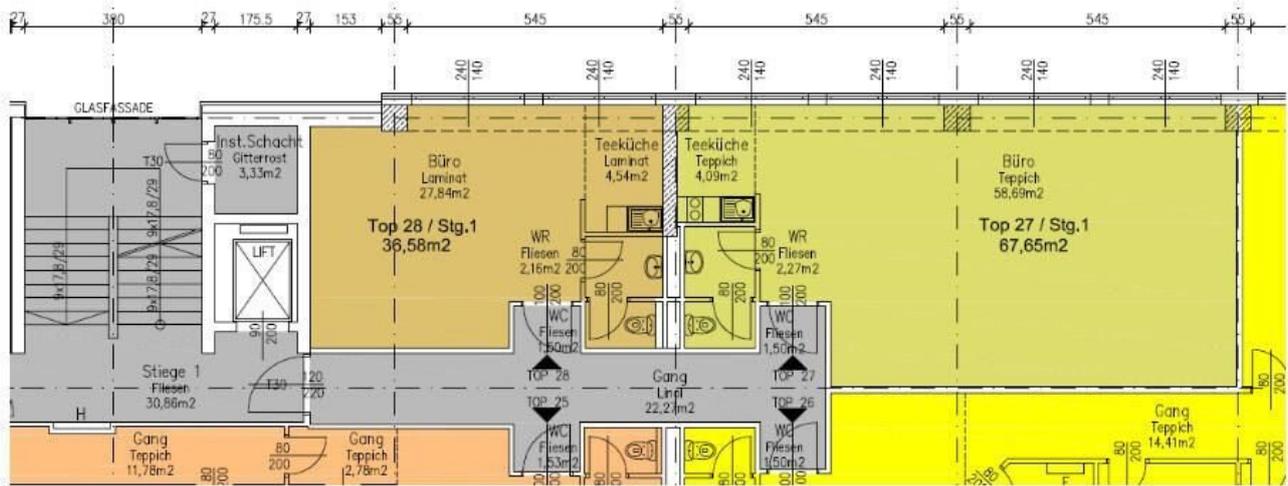
46762v

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025





Objektbeschreibung

Klein-Büros im IZ-NÖ Süd: effizient & praktisch.

Das moderne Büro-, Geschäfts- und Lagergebäude befindet sich in einem der bedeutendsten Wirtschaftsballungszentren im Süden von Wien- dem IZ-NÖ Süd (Industriezentrum Niederösterreich Süd). Es überzeugt mit den Vorzügen eines dynamischen Wachstumsumfeld, Top-Ausstattung, 1A-Lage mit bester Verkehrsanbindung und nicht zuletzt mit einer vielfältigen Gastronomielandschaft in direkter Umgebung.

Aktuell stehen die folgenden Büroflächen zur Verfügung:

- > **1. bis 4.OG** - Büros von 36 m² bis 87 m²
- > **OG: 67,65 m² Großraumbüro mit Nische für Teeküche, WC mit Waschbecken**
- > **2.OG - Büro: 1.416,90 m²** -> ehemaliges Fitness-Center, bestens als Büro geeignet
- > **Parkplätze** stehen auch zur Verfügung und können angemietet werden.

Zentrale LAGE an den Verkehrsachsen:

Das moderne Bürohaus 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 Büro: € 9,90 bzw. 10,50 p.M.
- > Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung und Wasser: Büro: € 2,00/m² p.M.
- > Kautions: 3 - 6 BMM
- > Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

www.anobis.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap