

**Moderne Bürofläche | 192 m² unterteilt in 4 Büros |
Industriepark Klosterneuburg**



Objektnummer: 6013/575

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Bürofläche:	192,00 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 53,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaltmiete (netto)	1.670,33 €
Kaltmiete	1.958,33 €
Miete / m²	8,70 €
Betriebskosten:	288,00 €
USt.:	391,67 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

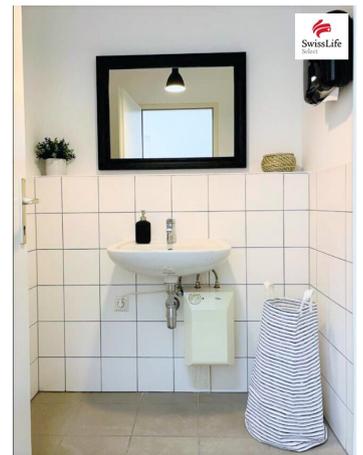
Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

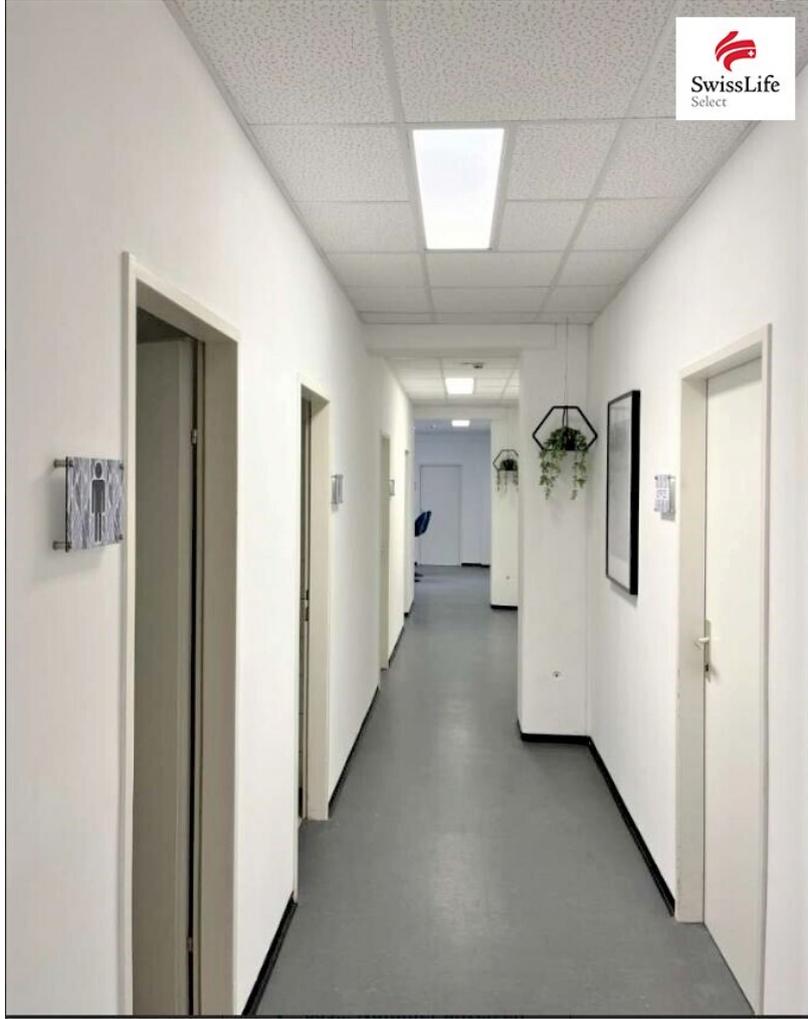
T +43 676 32 076 2
H +43 676 32 076 2

Gerne stehe ich Ihr
Verfügung.



termin zur





Objektbeschreibung

Im Industriepark Klosterneuburg, direkt an der Stadtgrenze von Wien steht diese sehr helle, ca. 192 m² große Büroeinheit mit großer Fensterfront zur Vermietung.

Der Zugang ist über ein paar Stufen beim Haupteingang möglich, oder über die Garage schlüssellos und barrierefrei mit dem Lift in den ersten Stock.

Die Büroeinheit wird ohne Möbel vermietet und verfügt über:

- + Drei Büros mit je ca. 28 m²
- + Ein Büro mit ca. 47 m²
- + Zwei getrennt begehbare Toiletten
- + Zwei Abstellräume
- + Eine Einbauküche, die bei Bedarf vom Vormieter abgelöst werden kann
- + Der Strom wird über die hauseigene Photovoltaik-Anlage am Dach bezogen

Optional kann ein Parkplatz direkt am Gelände, oder in der Tiefgarage angemietet werden.

Kundenparkplätze stehen direkt vor dem Eingang zur Verfügung.

Das Büro ist derzeit noch vermietet und ist ab 01.05.2024 verfügbar.

INTERESSANT FÜR EINZEL-oder KLEINUNTERNEHMEN

Im Gebäude bzw. auch im Nebengebäude sind noch zusätzliche Lagerflächen anzumieten.

LAGE

100 m zur Donau

500 m Lebensmittelgeschäft

300 m Fitnesscenter Stars Fitness

Würstelstand, Karmafood, Kroate 5 min. entfernt

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at.

Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap