

## Modern sanierte Büroflächen im SÜDPARK



**Objektnummer: 6917**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	224,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,46
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.657,20 €
<b>Kaltmiete</b>	3.410,62 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	753,42 €
<b>USt.:</b>	682,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rainer**

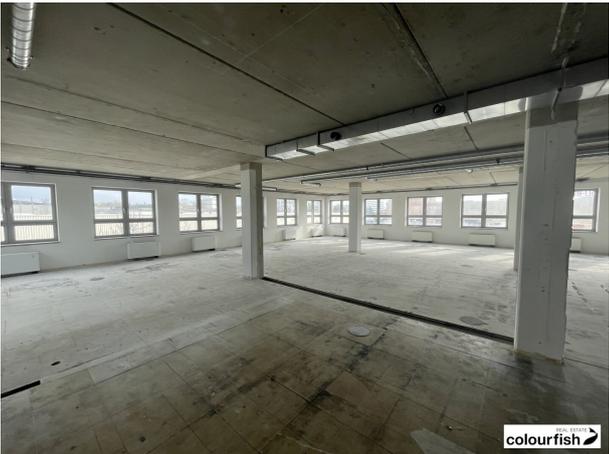
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909

H +43 664 930 40 909



REAL ESTATE  
**colourfish**



**colourfish**



**colourfish**



**LEGENDE**

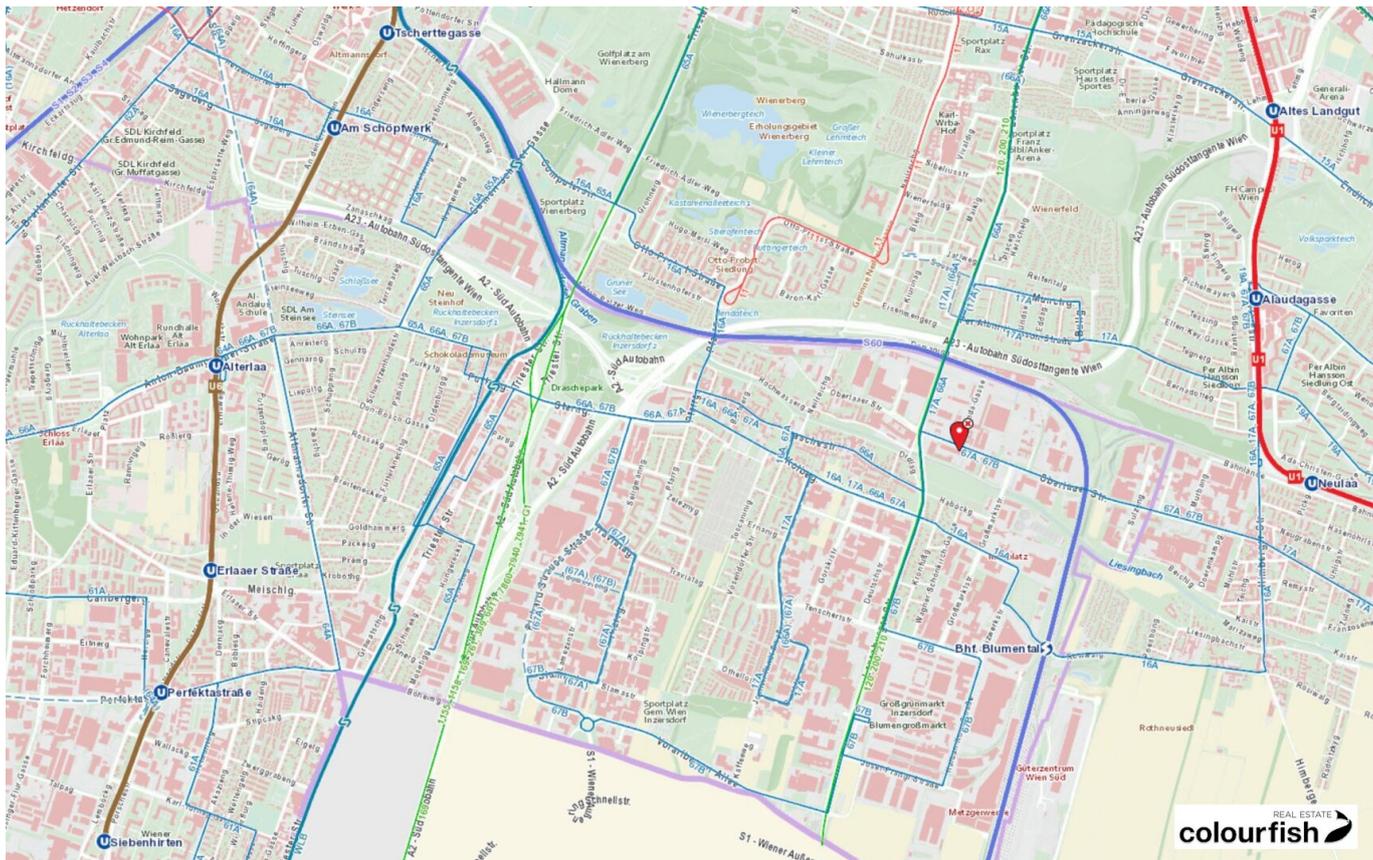
Mietbereich:	BTB/RG 1	204,40m <sup>2</sup>
Mietbereich:	BTB/RG 2	203,86m <sup>2</sup>
Mietbereich:	BTB/RG 3	132,72m <sup>2</sup>
Nassgruppe:	BTB/RG	20,00m <sup>2</sup>
Erschliessung:	BTB/RG	34,26m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>BTB/RG</b>	<b>595,24m<sup>2</sup></b>

# 1.OG - 3.OG

RG = REGELGESCHOSS



A27 BÜRO PARK SÜD	
M 1:150 Gr. A3	1230 Wien, Oberlaaer Straße <b>EBENE 1-3 (1.OG bis 3.OG)</b> Markell
WIEN, am 20.03.2024	<b>colourfish</b> REAL ESTATE



## Objektbeschreibung

Der *SÜDPARK – Büro&Gewerbe* befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk direkt im Gewerbe- und Industriegebiet Inzersdorf, einem der am besten etablierten Industrie- und Gewerbegebiete Wiens. Die modernen und attraktiven Büroflächen verteilen sich auf 2 Gebäudetrakte, die Sanierung des Bauteils A ist bereits abgeschlossen, der Bauteil B wird zur Zeit vom Eigentümer saniert, wodurch mieterspezifische Wünsche je nach Baufortschritte möglich sind. Die Mieteinheiten verfügen über eigene Teeküchen, der Grundriss und damit die Anzahl der Büroflächen ist flexibel und richtet sich nach Anforderungen der jeweiligen Nutzer. Die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten erlauben sowohl eine kleinteilige als auch eine stiegen- bzw. etagenweise Nutzung. Ausreichend PKW Stellplätze stehen am Gelände zur Verfügung. Alle Büroflächen verfügen über eine Kühlung und sind über einen Lift auch barrierefrei erreichbar.

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbare Nähe der Laxenburger Straße (B230) und ist optimal an das Straßenverkehrsnetz angebunden. In nur wenigen Minuten sind die A2 Südautobahn und auch die A23 Südosttangente über den Verkehrsknotenpunkt Inzersdorf zu erreichen. Auch die Auf- und Abfahrt Laxenburger Straße zur S1 (Schnellstraße von der A2 zur A4 Ostautobahn) ist nur ca. 1 km vom Standort entfernt. Des Weiteren garantieren die U-Bahnlinien U1 und U6, die mit nahe gelegenen Bussen schnell erreichbar sind, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

### **verfügbare Bürofläche/Konditionen:**

1.OG: ca. 225 m<sup>2</sup> - netto € 11,82/m<sup>2</sup>/Monat - erweiterbar auf ca. 595 m<sup>2</sup>

### **zusätzlich verfügbare Bürofläche/Konditionen:**

#### **Bauteil B:**

EG: ca. 430 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 98 m<sup>2</sup>

2.OG: ca. 595 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 146 m<sup>2</sup>

3.OG: ca. 595 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 146 m<sup>2</sup>

1. UG: ca. 564 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 87 m<sup>2</sup>

#### **Bauteil A:**

EG: ca. 540 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 160 m<sup>2</sup>

3.OG: ca. 320 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 155 m<sup>2</sup>

1.UG: ca. 561 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 129 m<sup>2</sup>

Miete: netto ab € 9,85/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto inkl. Lift netto: € 3,35/m<sup>2</sup>

Heiz-/Kühlkostenkonto netto: € 1,00/m<sup>2</sup>

Stromkonto netto: € 0,35/m<sup>2</sup> wird mit Subzähler abgerechnet

### **Bauteil C - Halle:**

ca. 790 m<sup>2</sup> - netto € 4,46/m<sup>2</sup>/Monat - teilbar ab ca. 560 m<sup>2</sup>

Betriebskosten Lagerflächen: netto € 1,90/m<sup>2</sup>/Monat (inkl. Strom)

Bei den Flächenangaben handelt es sich um Bruttonutzflächen. In diesen Bruttonutzflächen sind anteilige Allgemeinflächen (Erschließungsflächen, Teeküchen sowie Sanitäranlagen, die zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen) enthalten.

*Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung Bauteil B:**

- Teppichboden
- Aufzug
- flexible Flächengestaltung
- EDV Leerverrohrung mittels Fensterbank-Kabelkanälen
- Bürobeleuchtung (LED)
- Blendschutz
- Heizung und Kühlung durch Fan-Coils

- Teeküche
- PKW Stellplätze können je nach Verfügbarkeit dazu gemietet werden

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1 Alaudagasse, U6 Alterlaa (beide Stationen gut durch Busse erreichbar)

S-Bahn: Bahnhof Wien Blumental (ebenfalls gut durch Busse erreichbar)

Autobus: 17A, 66A, 67A, 67B

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A2, A23, S1, Knoten Schwechat und Vösendorf

Straßenanbindung B16, B230

Flughafen Wien Schwechat in ca. 15 Minuten erreichbar

Wien Zentrum 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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap