# Modern sanierte Büroflächen im SÜDPARK



Objektnummer: 6918

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Alter:

Nutzfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete Miete / m<sup>2</sup>

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3 BMM zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis

Österreich

1230 Wien

Neubau

146,03 m<sup>2</sup>

C 77,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,46

1.725,36 €

2.214,57 €

11,82 €

489,21 €

442,91 €

# **Ihr Ansprechpartner**



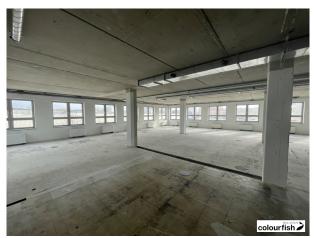
### **Florian Rainer**

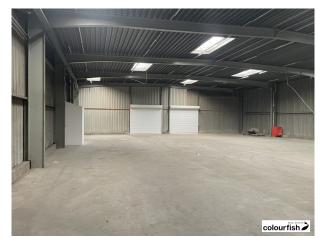
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH Akademiestraße 2/4 1010 Wien

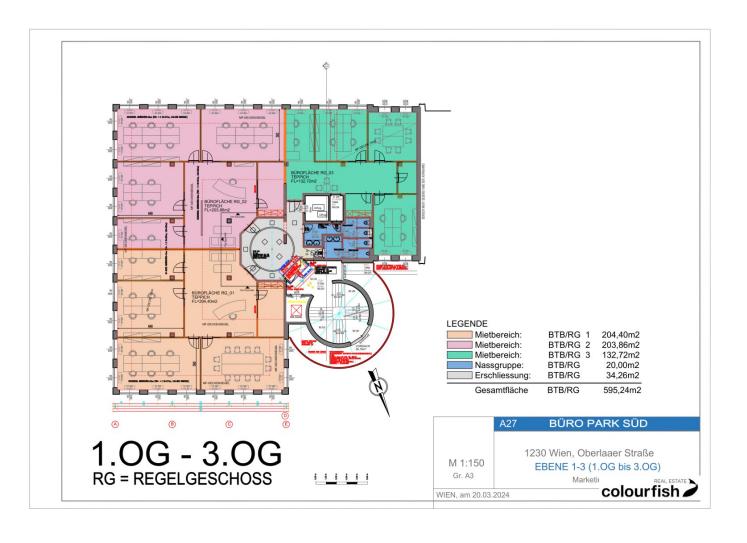
T +43 664 930 40 909

H +43 664 930 40 909











## **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 Bürogesamtnutzfläche von ca. 6.140 m² verteilt sich auf zwei Gebäudeteile. Der Bauteil A wurde kürzlich vom Eigentümer komplett saniert, hier kommen attraktive sehr helle Büroflächen mit zeitgemäßer Ausstattung zur Vermietung. Die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten erlauben sowohl eine kleinteilige als auch eine stiegen- bzw. etagenweise Nutzung. Ausreichend PKW Stellplätze stehen am Gelände zur Verfügung.

Da sich die Liegenschaft in unmittelbare Nähe der Laxenburger Straße (B230) befindet, ist sie 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. 146 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 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>

#### 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>

Miete: netto ab € 9,85/m²/Monat

Betriebskostenakonto inkl. Lift netto: € 3,35/m²

Heiz-/Kühlkostenakonto netto: € 1,00/m²

Stromakonto netto: € 0,35/m² wird mit Subzähler abgerechnet

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

ca. 790 m² - netto € 4,46/m²/Monat - teilbar ab ca. 560 m²

Betriebskosten Lagerflächen: netto € 1,90/m²/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 A:**

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

- allgemeiner Empfangsbereich
- 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