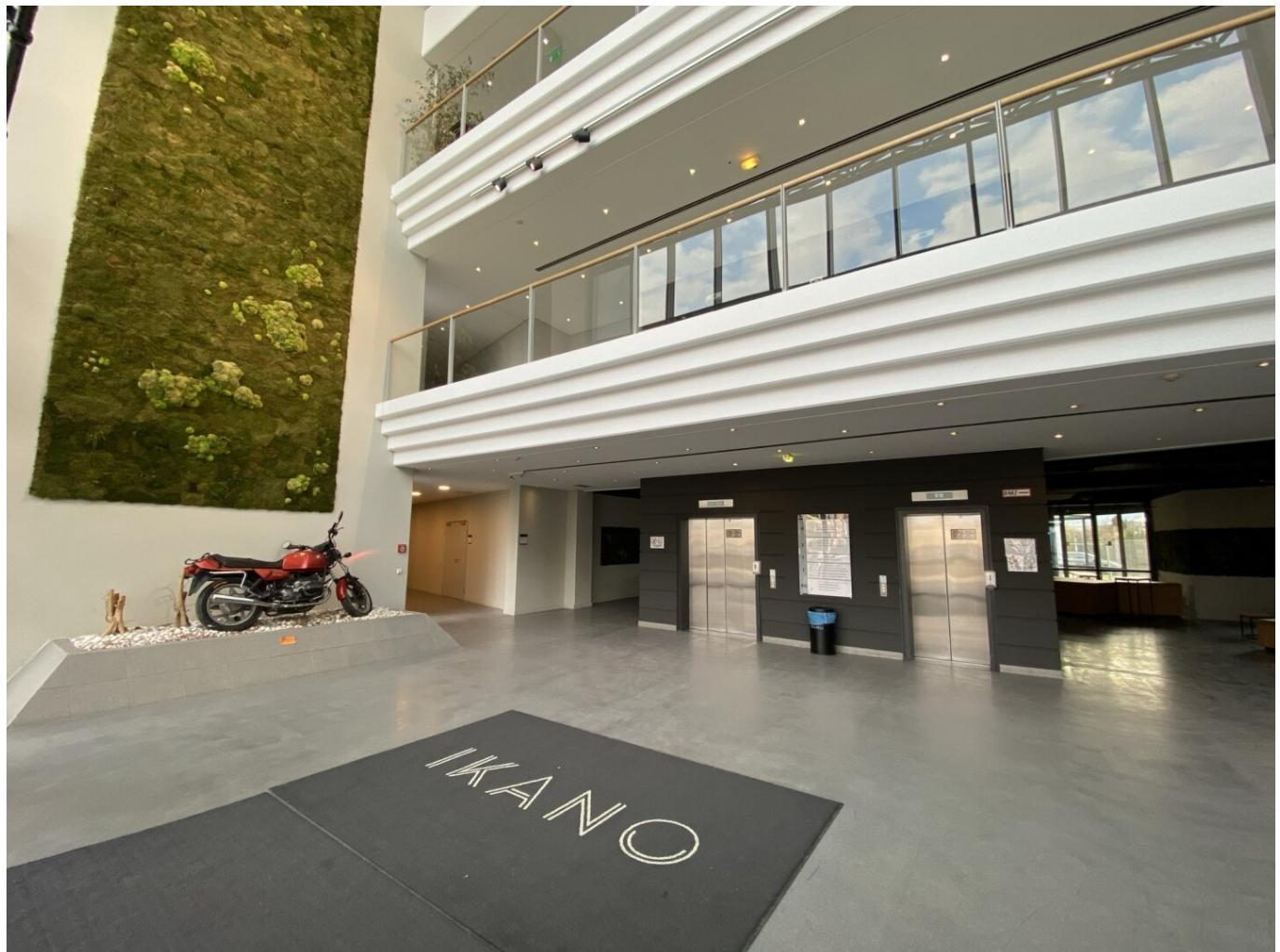


# Büro im IKANO OFFICE PARK 2351 Wiener Neudorf - 405



**Objektnummer: 835**

**Eine Immobilie von gmg e.u**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Triesterstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1997
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	72,01 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	72,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Kaltmiete (netto)	648,20 €
Kaltmiete	1.031,88 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,00 €
Betriebskosten:	383,68 €
Heizkosten:	40,26 €
USt.:	214,43 €

### Infos zu Preis:

Die Betriebskosten inklusive Strom belaufen sich insgesamt auf 374,87 EUR. Stromkosten: 112,00 EUR

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



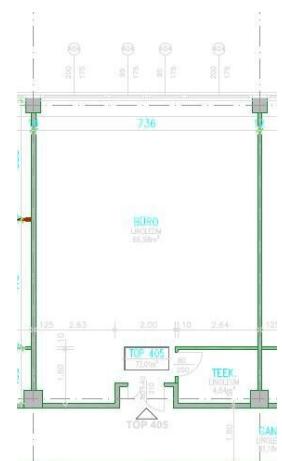
**Dr. Johann Sebastian**

GMG Immobilien Inv  
Sonnenfelsgasse 11  
1010 Wien

T + 43 664 88 43 91  
H + 43 664 88 43 91

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

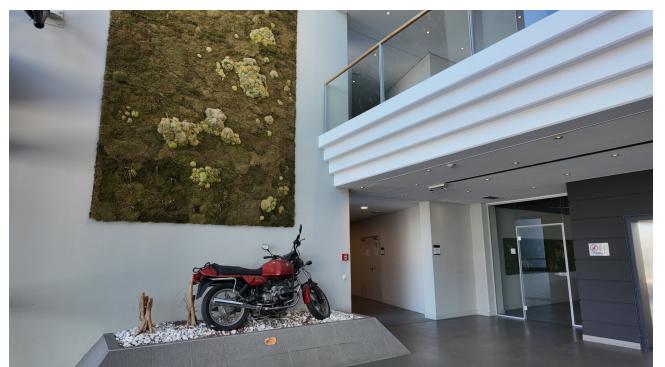
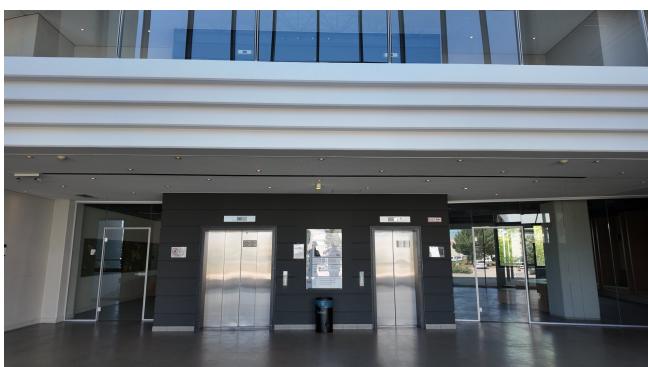
ermin zur

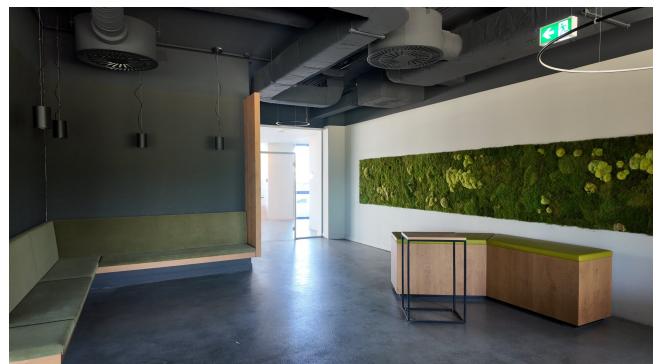
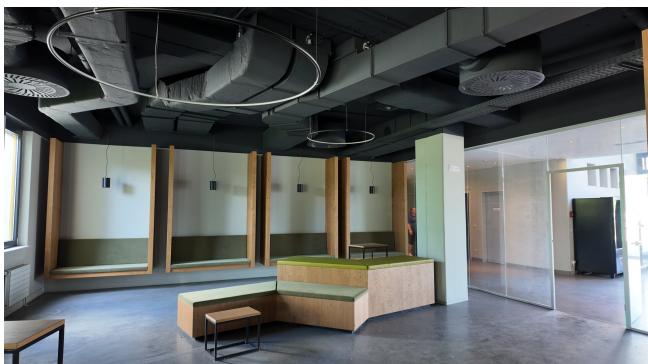


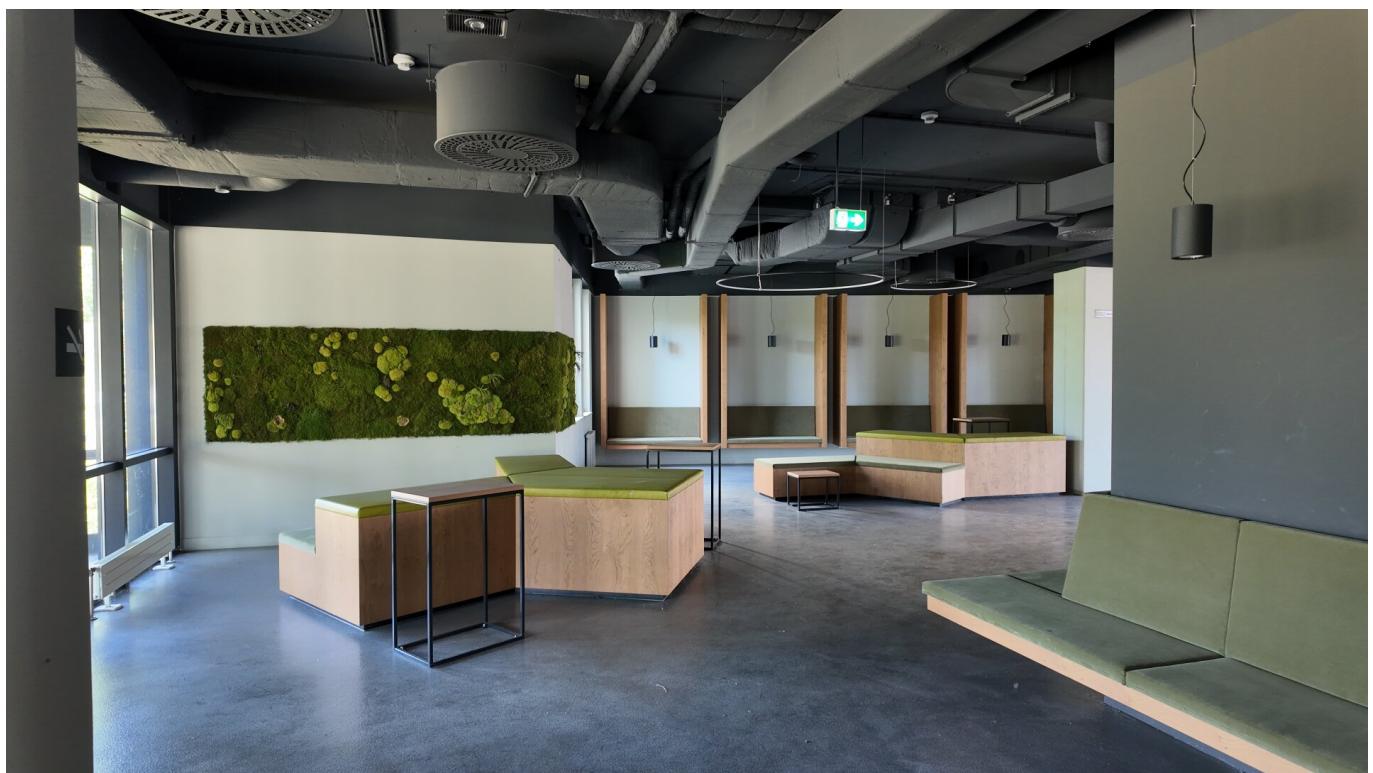


IIKANO





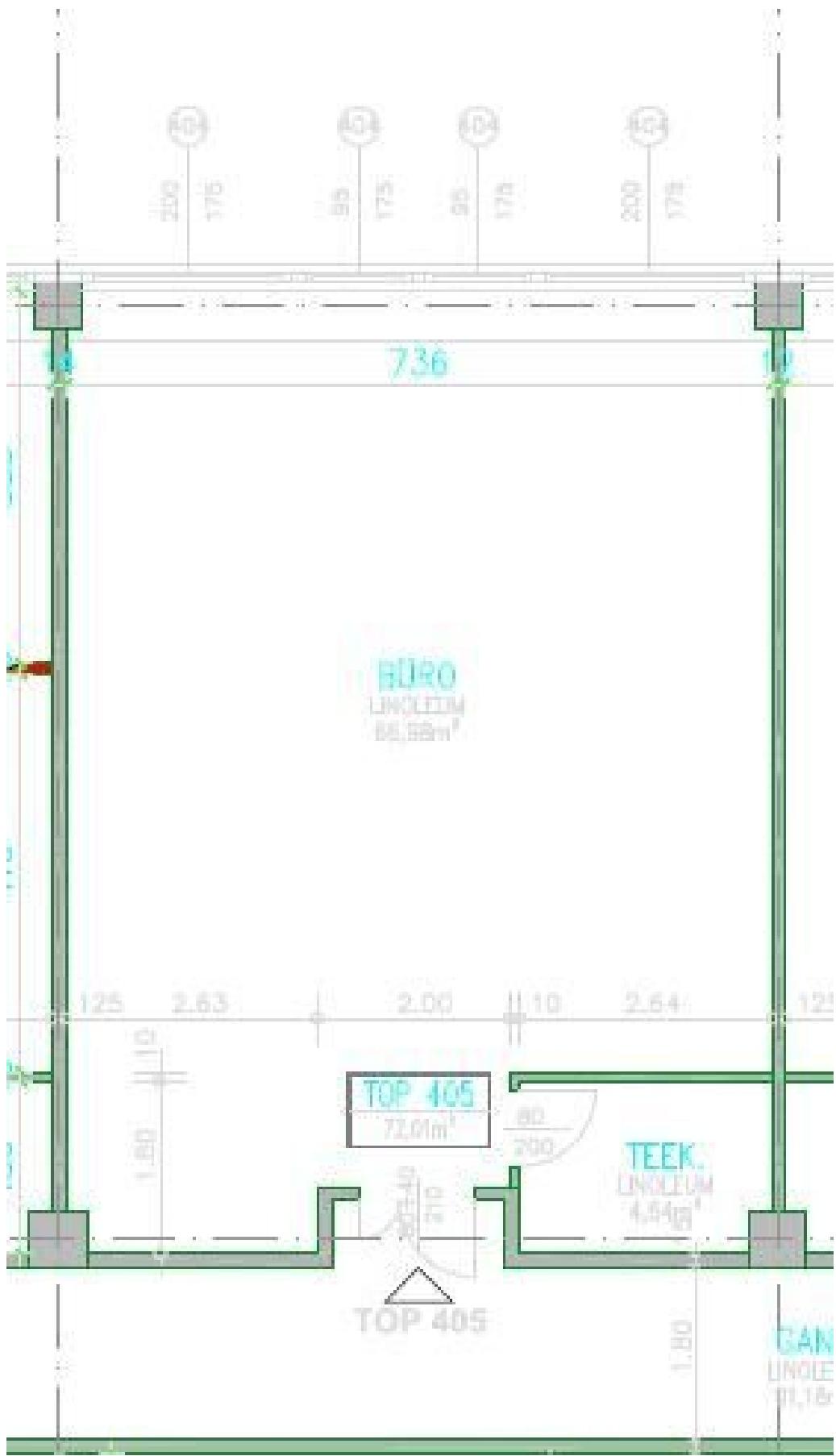


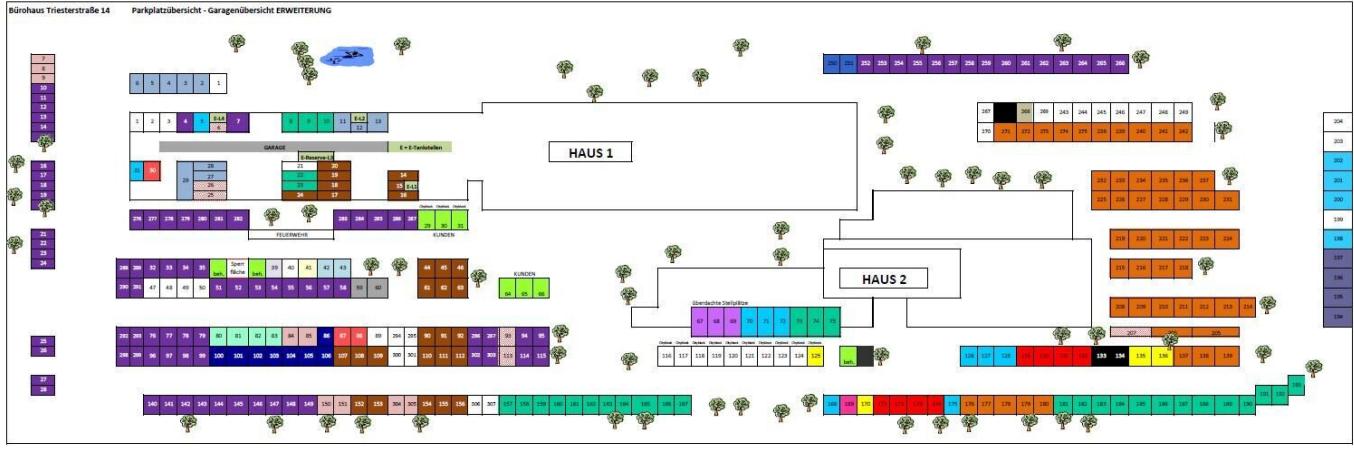












# **Objektbeschreibung**

Der zwischen 1992 - 1997 errichtete und 2020 - 2021 modernisierte IKANO OFFICE PARK besteht aus zwei Baukörpern, die durch einen Verbindungstrakt miteinander verbunden sind. Das Objekt am Rande des Industriezentrums Wien Süd bietet auf sieben Etagen 11.600 m<sup>2</sup> flexible Büroflächen sowie 338 Pkw-Stellplätze, davon 81 in der hauseigenen Tiefgarage. Für den Individualverkehr ist der IKANO OFFICE PARK über die am Objekt vorbeiführende B 17 sowie die nur 500 m entfernte Südautobahn A2 bestens erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt primär über die Wiener Lokalbahn (Badner Bahn), deren Station „Griesfeld“ unmittelbar beim Objekt liegt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Apotheke <750m  
Krankenhaus <1.750m  
Klinik <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.250m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.750m

Bahnhof <250m

Straßenbahn <3.750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap