

## **Flexible Co-Working-Spaces im Marchfeld!**



Beispielbild Co Working Spaces

**Objektnummer: 6547/3908**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2304 Mannsdorf an der Donau      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 40,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,54                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 190,00 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 190,00 €                         |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 4,75 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 38,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

684,00 € inkl. 20% USt.

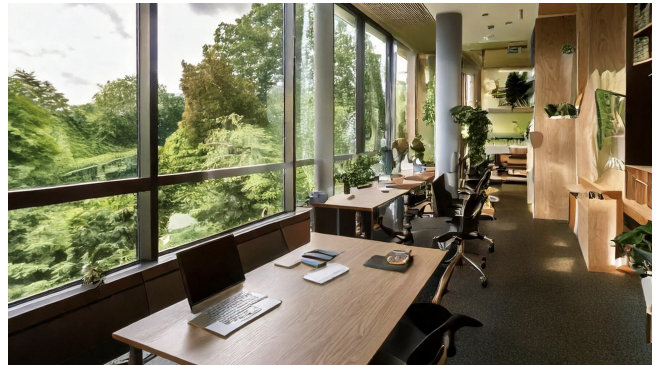
## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72









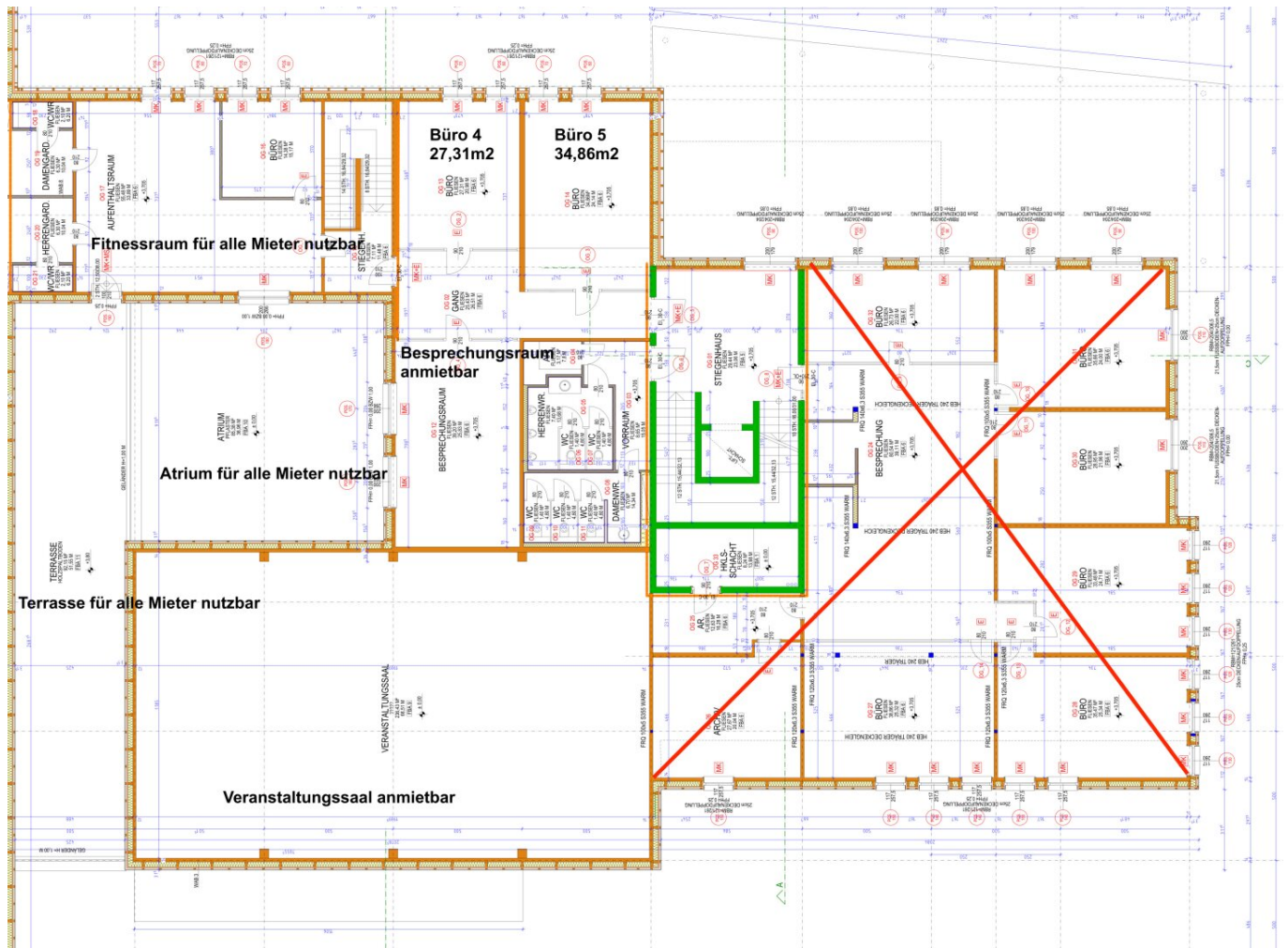


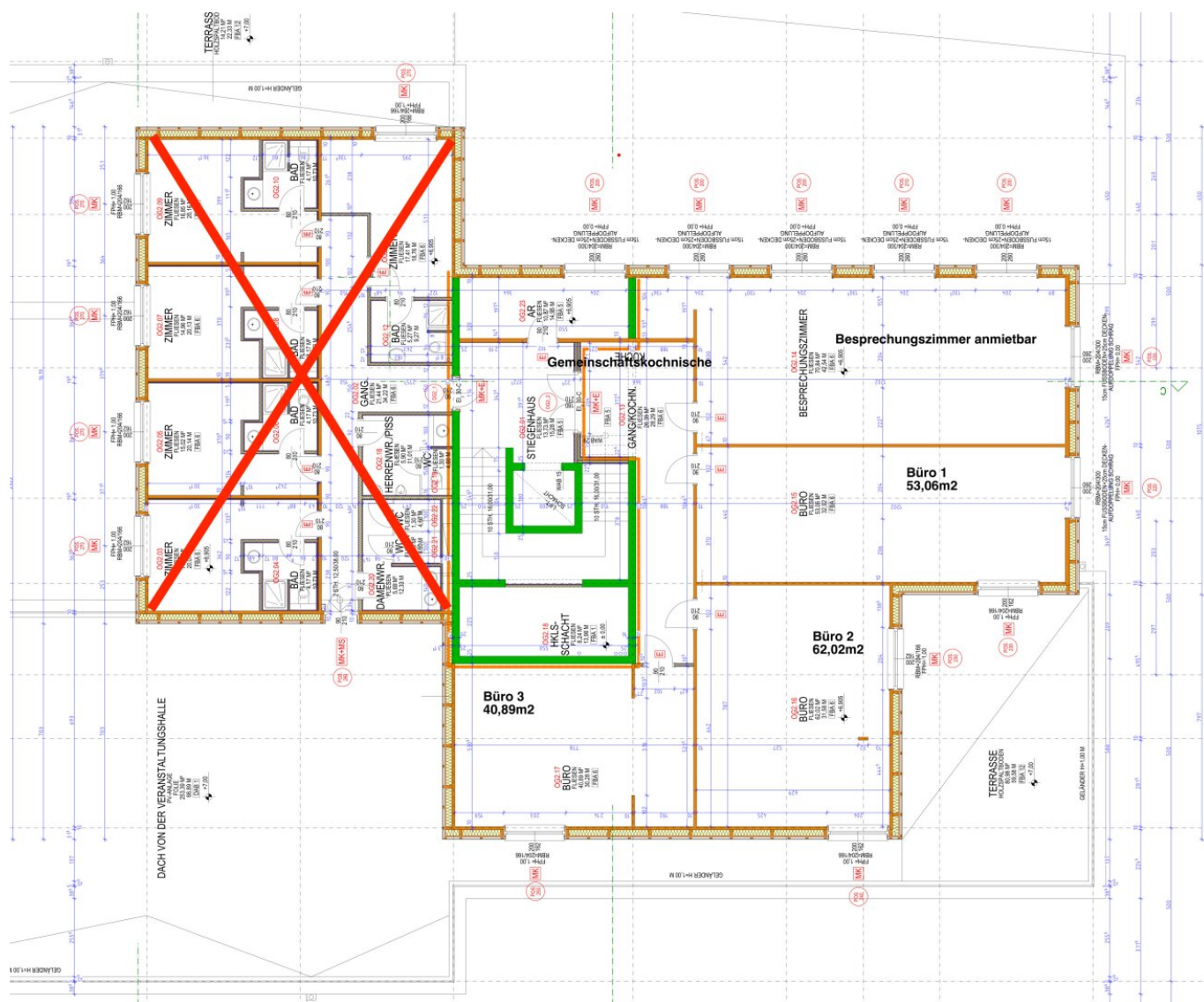












# Objektbeschreibung

## Co-Working-Space gesucht?

Wenn du im Homeoffice an deine Grenzen stößt, einen klaren Wechsel zwischen Arbeit und Freizeit schaffen möchtest oder einen zusätzlichen Arbeitsplatz außerhalb deiner Firma suchst, bist du bei uns genau richtig!

Unser **Co-Working-Space** bietet dir die Möglichkeit, in einer **kreativen und anregenden Umgebung** deinen Arbeitsplatz einzurichten.

## Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Co-Working-Spaces im Herzen des Marchfeldes**
- **Verfügbar ab: spätestens September 2025**
- **Gemeinschaftsterrasse**
- **Atrium** zur gemeinsamen Nutzung mit Außenarbeitsplätzen
- **Fitnessraum** zur gemeinsamen Nutzung
- **Besprechungsräume** zur tageweisen Anmietung
- **Gemeinschaftliche Teeküche** für Mieter
- **Gastronomie** im Haus
- **Parkplätze** für Mieter/Kunden (inkl. E-Ladestationen)

- **Befristung:** auf Vereinbarung - siehe ""WorkSphere" "Co-Working-Konzept"

## Die ausführliche Beschreibung:

Dieses durchdacht konzipierte Betriebsobjekt beeindruckt durch seine **moderne Bauweise** und den **hohen technischen Standard**. Der **großzügige Parkplatz** ist mit **mehreren Ladestationen** sowie **Parkplätzen für Mitarbeiter, Mieter und Kunden** ausgestattet. Beim Betreten des **hochwertigen Gebäudes** empfängt Sie ein Mitarbeiter des Vermieters an einem **Empfangsbereich mit einer kleinen Lobby**. Während der Geschäftszeiten ist dieser Empfang stets besetzt, sodass ein/e Mitarbeiter/in des Vermieters Ihre Kunden direkt zu Ihrem Besprechungsraum begleiten kann.

Die **Obergeschosse** sind bequem per **Lift** erreichbar. Ein weiteres Highlight der Immobilie: Laden Sie Ihre **Geschäftspartner oder Kunden** vor Ort auf ein leckeres Essen ein – das im Gebäude untergebrachte Restaurant bietet **regionale Küche**. Zusätzlich steht ein **großer Veranstaltungssaal** zur Verfügung, der für **650,- € brutto pro Tag** oder **390,- € netto pro Abend** angemietet werden kann.

In jedem Obergeschoss stehen **Meetingräume** bereit, die stunden- oder tageweise genutzt werden können:

- **2. OG Besprechungsraum (70 m²):** 210,- € brutto / Tag oder 125,- € brutto / 6 Stunden
- **1. OG Besprechungsraum (39,2 m²):** 120,- € brutto / Tag oder 75,- € brutto / 6 Stunden

## Weitere Highlights:

- **Gemeinsames Atrium**, ideal für die Mittagspause
- Nutzung des **Restaurants im Haus** für Mittag- und Abendessen
- **Gemeinschaftsterrasse**
- **Fitnessraum** zur gemeinsamen Nutzung
- **Gemeinschaftliche Teeküche**

### **Kostenpunkte:**

- Die **Mietvertragsvergebührung**, die vom Finanzamt eingehoben wird, ist vom Mieter zu tragen. Sofern eine anfällt, dies kommt auf das Modell an, das Sie wählen.

### **"WorkSphere" Co-Working-Konzept - Mietoptionen:**

- **Fixer Platz:** 190,- € netto/Monat (inkl. Betriebskosten)
- **12 Tage/Monat:** 110,- € netto/Monat (inkl. Betriebskosten)
- **6 Tage/Monat:** 60,- € netto/Monat (inkl. Betriebskosten)
- **1 Tag:** 20,- € netto (inkl. Betriebskosten)

## Nachhaltigkeit & Innovation – ein großes Thema bei diesem Objekt!

- Holzbauweise
- Energieerzeugung und Speicherung
- nachhaltige Strom- und Wärmeerzeugung
- Ladepark für Elektroautos
- Ökologie und Ökonomie
- Gebaut mit regionalen Gewerken
- Blackout- und Krisensicherheit

## Lage und Anbindung:

Mannsdorf an der Donau ist durch mehrere **Regionalbuslinien** gut angebunden:

- **Linie 550:** Verbindet Wien Aspernstraße, Orth an der Donau und Hainburg an der Donau. Die Linie bedient Mannsdorf und fährt von Montag bis Sonntag.
- **Linie 553:** Führt von Groß-Enzersdorf über Oberhausen nach Orth an der Donau und hält ebenfalls in Mannsdorf. Verkehr von Montag bis Sonntag.

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**

Apotheke <3.000m

Arzt <4.500m

Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.500m

Schule <3.000m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Polizei <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.000m

Geldautomat <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap