# Attraktive/s Büro/Praxis in Schwechat absolute Ruhelage: Super für Therapieraum, Werbung oder Massage

**Objektnummer: 21828**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2320 Schwechat |
| **Bürofläche:** | 9,94 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Kaltmiete (netto)** | 269,00 € |
| **Kaltmiete** | 304,64 € |
| **Betriebskosten:** | 35,64 € |
| **Heizkosten:** | 25,00 € |
| **USt.:** | 65,93 € |

## Ihr Ansprechpartner

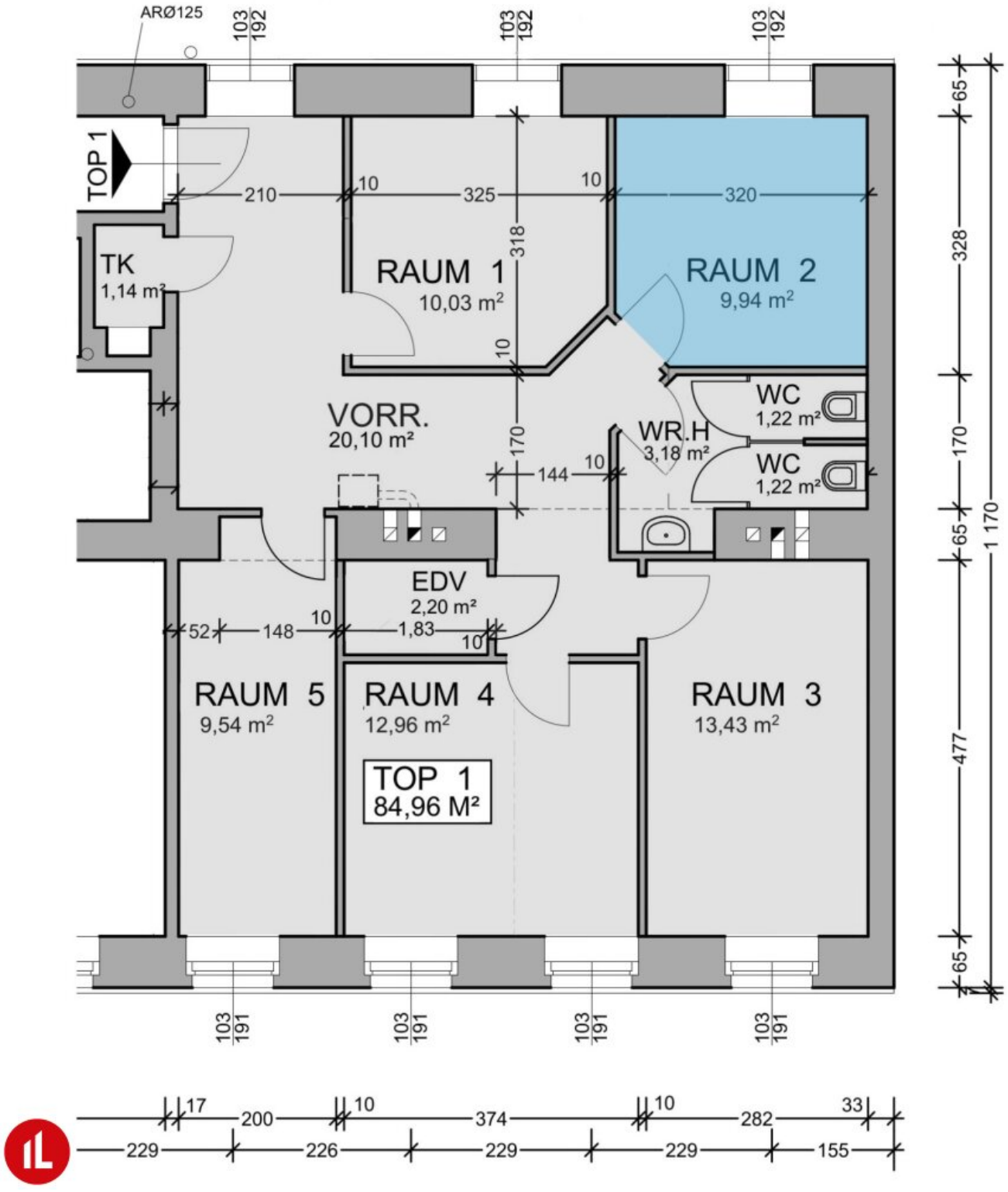
**Silvia Bayr**

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 180 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

# ABLEIDINGERGASSE 4 / Top 1



# Objektbeschreibung

**DER BESTE PLATZ FÜR IHREN ERFOLG**

Optimale Lage, moderne Infrastruktur, unmittelbare Nähe zur Flughafenautobahn sowie zum Flughafen Wien-Schwechat, flexible Nutzungsmöglichkeiten – das sind nur ein paar Vorteile in Ihrem stilvollen Büro in der Ableidingergasse in Schwechat.

Die neu gestalteten Räumlichkeiten liegen im Zentrum von Schwechat – direkt beim Bahnhof und dennoch ruhig gelegen. Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsflächen – eine Vielzahl an Unternehmen nutzt bereits die Räumlichkeiten im Haus. Sie als Unternehmer finden hier die Möglichkeit, neue, flexible und moderne Arbeitswelten zu gestalten.

Entspannen im ruhigen Garten – hier können Sie wunderbar abschalten und eine entspannte Mittagspause verbringen. Laden Sie Ihre Batterien im Grünen wieder auf oder finden Sie Inspiration für neue Ideen.

Sie wollen die Büroräumlichkeiten vorab bequem von zuhause aus besichtigen? Hier geht's zur YouTube-Videobesichtigung

**DATEN & FAKTEN**

* Bürofläche: 9,94 m²

* flexible Nutzungsmöglichkeiten

* große Fenster für viel Tageslicht

* Küchennische

* Sanitärräume

* optimale Infrastruktur (A4, S1, Bus, Bahn)

* nur 10 Autominuten zum Flughafen Wien-Schwechat

* nur 3 Gehminuten zum Bahnhof Schwechat

**Als SCHWECHATER TRADITIONSUNTERNEHMEN möchten wir Unternehmer**

**unterstützen.**

Viele junge Menschen sind hoch motiviert und haben tolle Ideen für ein neues Geschäftsfeld. Ein neues Business aufzubauen erfordert Kraft und Energie. Wir unterstützen Sie dabei. Unsere Business-Staffelmiete fördert Ihren Erfolg! So kann der Start in ein neues Business gelingen.

**RUFEN SIE AN!**

**Silvia Bayr - 0664 180 11 11**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Im Erfolgsfall beträgt unser Honorar 2 Bruttomonatsmieten (Gesamtzins ohne USt.) zuzüglich 20% USt.

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <7.500m
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap