Moderner, großzügiger Verkaufs- & Schauraum in Top-Lage bei Wien



Schauraum mit mehr als 200 m²

Objektnummer: 596

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	203,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,44
Kaltmiete (netto)	2.849,00 €
Kaltmiete	3.764,75 €
Miete / m²	14,00 €
Betriebskosten:	915,75 €
USt.:	752,95 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

T +43 2252 27 40 40













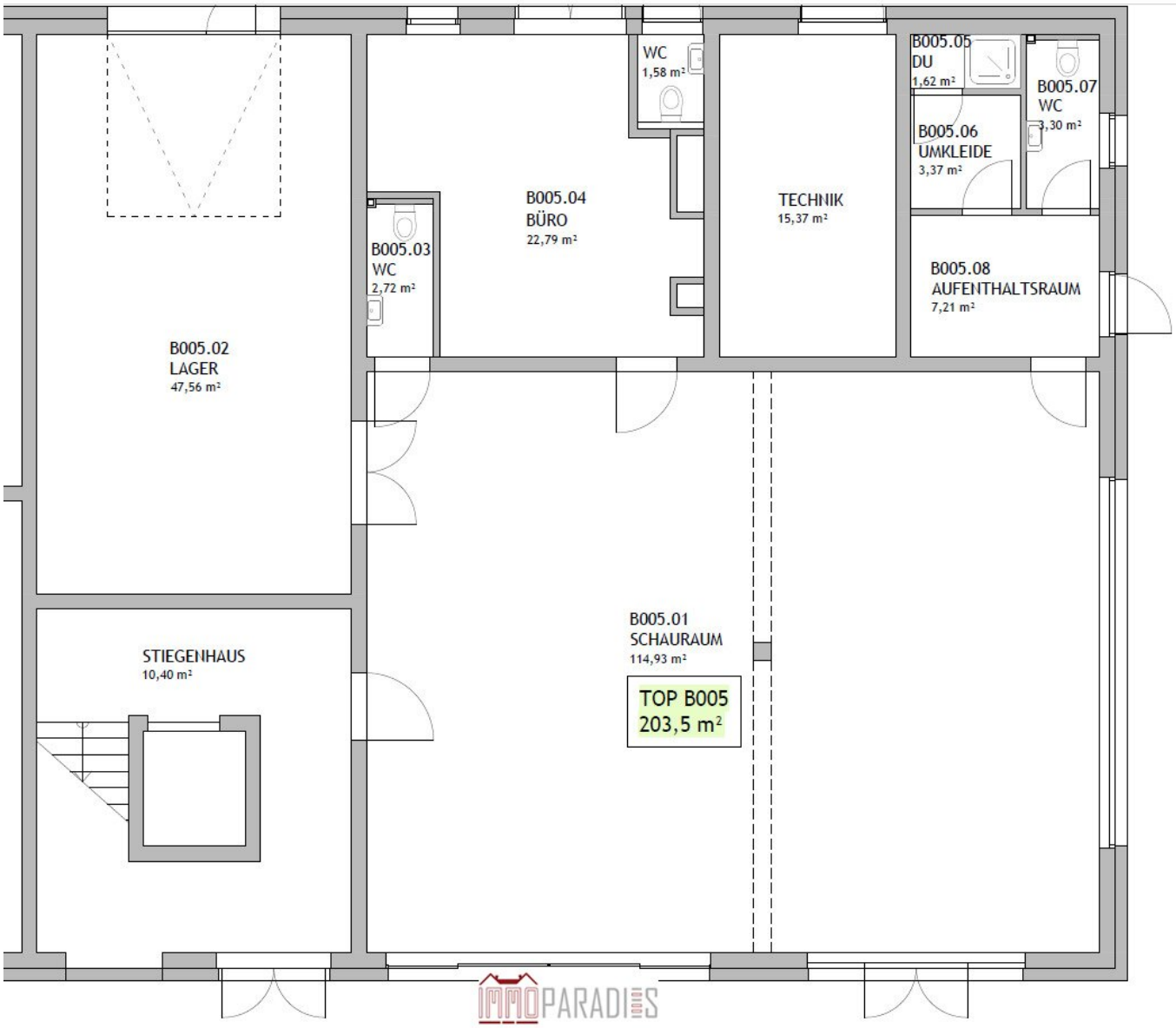







FREIRAUM
GmbH




WC
1,58 m²
B005.05
DU
1,62 m²
B005.07
WC
1,30 m²
B005.06
UMKLEIDE
3,37 m²
B005.04
BÜRO
22,79 m²
TECHNIK
15,37 m²
B005.03
WC
2,72 m²
B005.08
AUFENTHALTSRAUM
7,21 m²
B005.02
LAGER
47,56 m²
B005.01
SCHAURAUM
114,93 m²
TOP B005
203,5 m²
STIEGENHAUS
10,40 m²
IMMOPARADIES

Objektbeschreibung

Moderner, großzügiger Verkaufs- & Schauraum in Top-Lage bei Wien

Repräsentativ. Sichtbar. Flexibel nutzbar.

Im modernen **Gewerbepark Himberg**, nur 25 km südlich von Wien, steht ein hochwertiger Verkaufs- und Schauraum im Erdgeschoß zur Vermietung. Dieser eignet sich dank seiner großzügigen Glasfront, angeschlossenem Lager und barrierefreiem Zugang bestens für Dienstleistungsbetriebe. Ausreichend Besucherparkplätze vorhanden.

Highlights auf einen Blick:

- **riesige Verkaufs-/Schauraumfläche** im Ausmaß von **203 m² inkl. Küche, Technikraum, separatem Büro, Lager, Dusche und 2 x WC**
- **Große Glasfront** für maximale Sichtbarkeit und Tageslicht
- **Barrierefreier Zugang** für Kunden und Mitarbeitende
- **eigene Küche**
- **Alarmanlagengesichert**
- **Klimaanlage & Fußbodenheizung** in allen Räumen – für ganzjährigen Komfort
- **Angeschlossenes Lager** mit direktem Zugang – auch als **Garagenzufahrt** nutzbar
- **Repräsentativer Neubau** mit modernem Design und hochwertiger Ausstattung

- **Kundenparkplätze direkt vor der Tür**

Top-Lage mit idealer Anbindung:

- Direkt im Gewerbegebiet Himberg
- Nähe S1, A2, A4, Wien und Flughafen Schwechat
- Mit dem Auto gut erreichbar und ausgezeichnet sichtbar

Mietkonditionen:

- Mietpreis € 14,00/m² netto, zzgl. BK
- Befristung auf 3 oder 5 Jahre, mit Verlängerungsoption
- Kaution: 3 BMM
- Optional: Reinigungsservice & Seminarräume zubuchbar

? Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

Sichern Sie sich Ihre Wunschfläche in einem modernen Umfeld mit bester Infrastruktur – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap