

**Büros ab 270 m<sup>2</sup> mit individuellem Ausbau -  
Einführungsrabatt für erste Mieter**



**Objektnummer: 6268/186**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	2.240,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	2.240,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	8
<b>Stellplätze:</b>	200

## Ihr Ansprechpartner



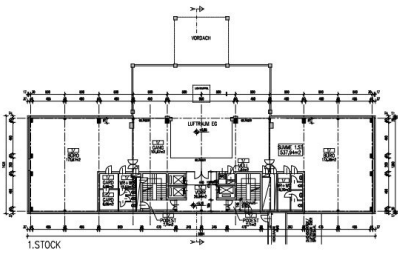
### **Mag. Anton Iakovlev**

ImmoLöwin GmbH  
Haaderstraße 42  
2103 Langenzersdorf

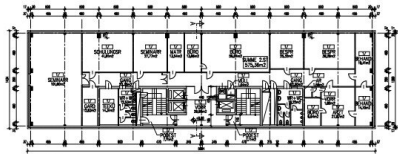
H +4369910664010

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

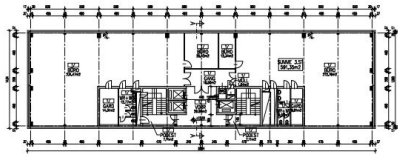




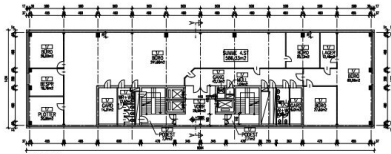
1.STOCK



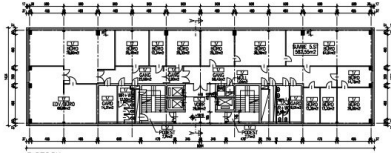
2.STOCK



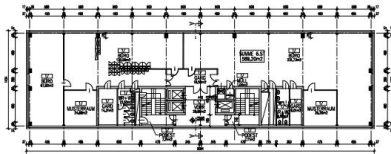
3.STOCK



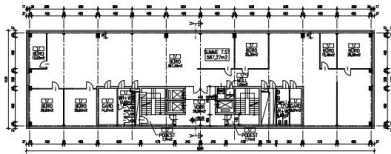
4.STOCK



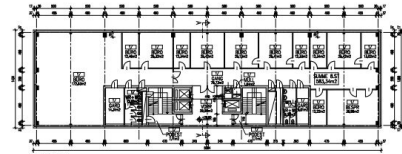
5.STOCK



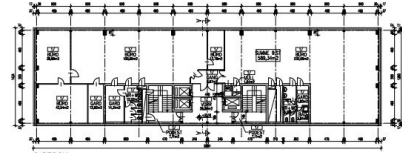
6.STOCK



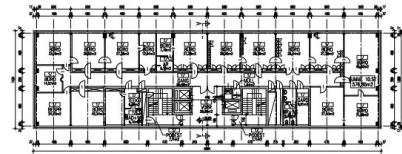
7.STOCK



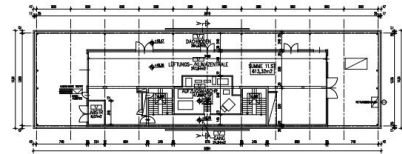
8.STOCK



9.STOCK



10.STOCK



11.STOCK

## Objektbeschreibung

**Einführungsrabatt für erste Mieter – Büros ab 270 m<sup>2</sup> mit individuellem Ausbau**

**? Individueller Ausbau. ? Günstig. ? Nach Ihren Wünschen**

### **Basispreise**

- **Kaltmiete: 10 €/m<sup>2</sup>**
- **Betriebskosten: 3 €/m<sup>2</sup>**
- **Gesamt: 13 €/m<sup>2</sup> netto**

### **Ihre Optionen mit Einführungsrabatt**

#### **Option 1: Halbe Etage (270 m<sup>2</sup>)**

- **Regulär: 3.510 €/Monat (13 €/m<sup>2</sup>)**
- **Mit 15% Rabatt (erste 3 Monate): 2.984 €/Monat**
- **Ab Monat 4: 3.510 €/Monat**

#### **Option 2: Ganze Etage (560 m<sup>2</sup>)**

- **Regulär: 7.280 €/Monat (13 €/m<sup>2</sup>)**
- **Mit 5% Dauerrabatt: 6.916 €/Monat**
- **Mit 15% Zusatzrabatt (erste 3 Monate): 5.879 €/Monat**

- Ab Monat 4: 6.916 €/Monat dauerhaft

### **Option 3: Alle 4 Etagen (2.240 m<sup>2</sup>)**

- Regulär: 29.120 €/Monat (13 €/m<sup>2</sup>)
- **Mit 5% Dauerrabatt: 27.664 €/Monat**
- **Mit 15% Zusatzrabatt (erste 3 Monate): 23.514 €/Monat**
- Ab Monat 4: 27.664 €/Monat dauerhaft

### **Ihr Vorteil: Ausbau nach Maß**

- **Etagen 2–5** im Rohzustand
- **Zwei Ausbaumöglichkeiten:**
  - Ausbau durch Eigentümer nach Ihren Vorgaben
  - Eigenausbau durch Mieter (1 Monat mietfrei möglich – nach Vereinbarung)
- Ausbaurkosten und Details nach Vereinbarung

### **Was Sie bekommen**

- 270 bis 2.240 m<sup>2</sup> zur freien Gestaltung

- Panoramafenster mit Tageslicht
- Küche und WCs werden eingebaut
- Klimaanlage und Aufzüge vorhanden
- Komplette Planungsfreiheit

### **Konditionen**

- **Mindestlaufzeit: 5 Jahre**
- Kündigungsoption nach 3 Jahren (6 Monate Kündigungsfrist)
- Jährliche Anpassung: +2-3%
- Parkplatz optional: 30 €/Monat

**Jetzt planen ? +43 (0)699-10-97-50-30**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap