

Modern sanierte Bürofläche in Inzersdorf



Objektnummer: 6592

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	129,19 m²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	D 109,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaltmiete (netto)	1.135,58 €
Kaltmiete	1.538,65 €
Miete / m²	8,79 €
Betriebskosten:	403,07 €
USt.:	307,73 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

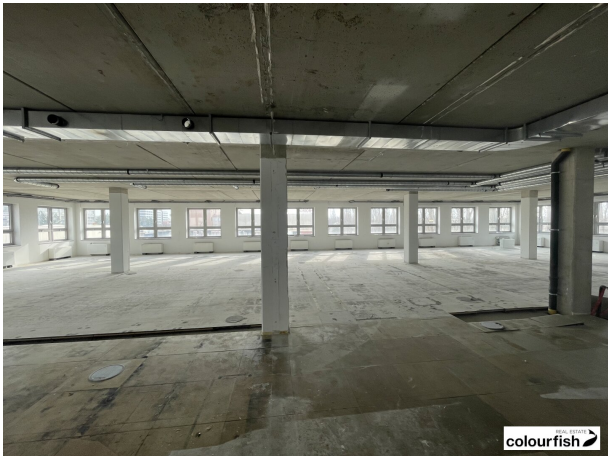


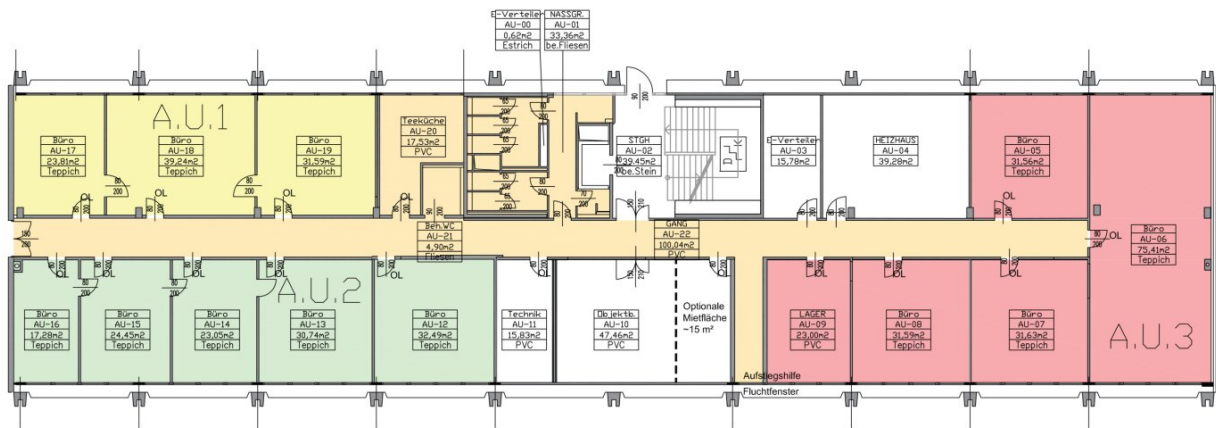
Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 930 40 909
H +43 664 930 40 909







Mieteinheit	Fläche
Allgemeinfläche orange	155,83 m²
Allgemeinfläche sonst.	158,42 m²
A.U.1	94,64 m²
A.U.2	128,01 m²
A.U.3	193,19 m²
GESAMT	730,09 m²



AREA OCTA GMBH

1230 Wien, Oberlaaer Straße 331

EBENE -1 (UG)

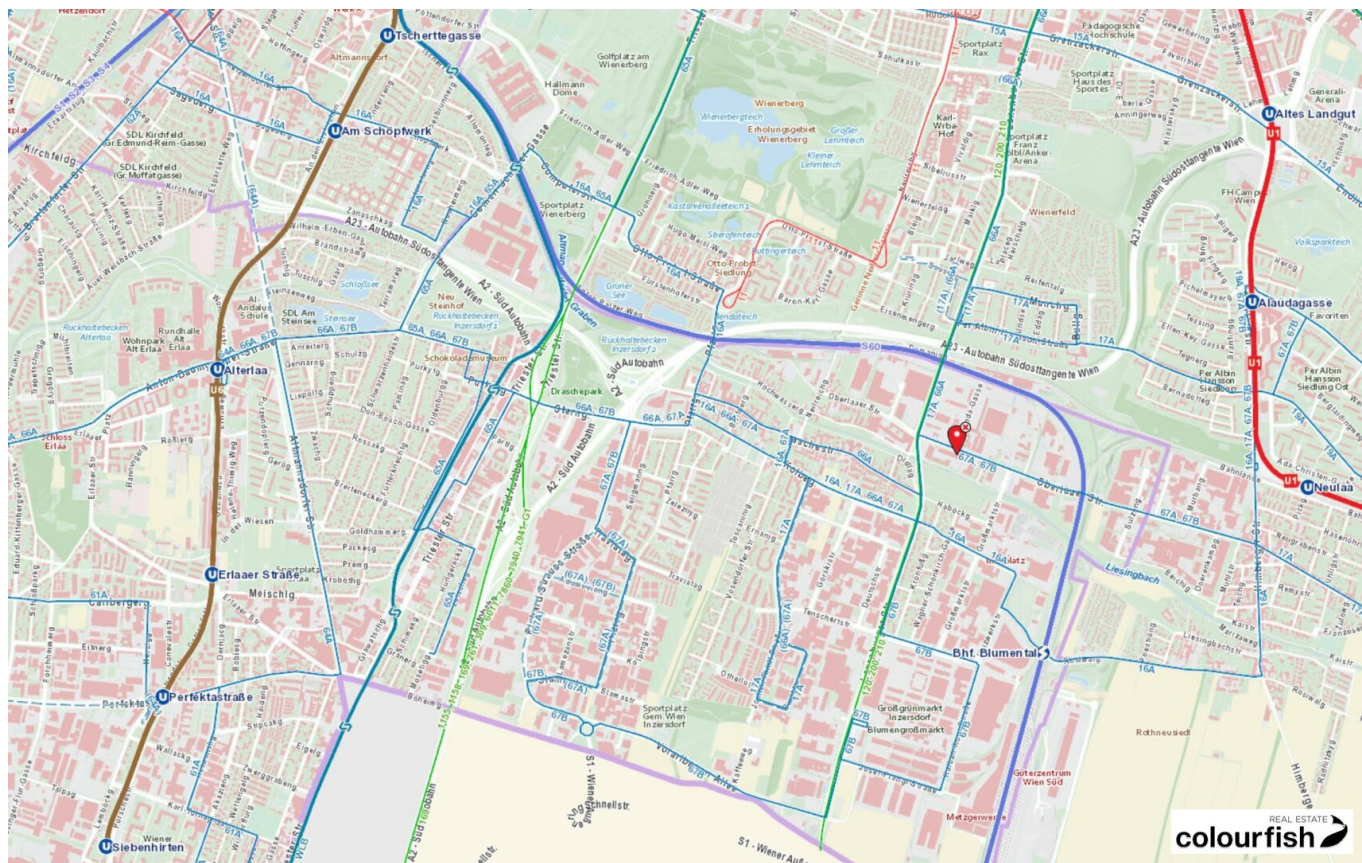
Marktinstanten

REAL ESTATE

WIEN, am 16.11.2023

M 1:150 Gr. A3

colourfish



Objektbeschreibung

Der *SÜDPARK – Büro&Gewerbe* befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk direkt im Gewerbe- und Industriegebiet Inzersdorf, einem der am besten etablierten Industrie- und Gewerbegebiete Wiens. Die Bürogesamtnutzfläche von ca. 6.140 m² verteilt sich auf zwei Gebäudeteile. Der Bauteil A wurde kürzlich vom Eigentümer komplett saniert, hier kommen attraktive sehr helle Büroflächen mit zeitgemäßer Ausstattung zur Vermietung. Die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten erlauben sowohl eine kleinteilige als auch eine stiegen- bzw. etagenweise Nutzung. Ausreichend PKW Stellplätze stehen am Gelände zur Verfügung.

Da sich die Liegenschaft in unmittelbare Nähe der Laxenburger Straße (B230) befindet, ist sie optimal an das Straßenverkehrsnetz angebunden. In nur wenigen Minuten sind die A2 Südautobahn und auch die A23 Südosttangente über den Verkehrsknotenpunkt Inzersdorf zu erreichen. Auch die Auf- und Abfahrt Laxenburger Straße zur S1 (Schnellstraße von der A2 zur A4 Ostautobahn) ist nur ca. 1 km vom Standort entfernt. Des Weiteren garantieren die U-Bahnlinien U1 und U6, die mit nahe gelegenen Bussen schnell erreichbar sind, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

verfügbare Bürofläche/Konditionen:

Bauteil A:

Top A T.1 ca. 129 m² - netto € 8,79/m²/Monat

Top A T.2 ca. 175 m² - netto € 8,42/m²/Monat

Top A T.3 ca. 257 m² - netto € 7,67/m²/Monat - keine Kühlung, keine Lüftung

Top A T.4 ca. 58 m² - netto € 7,91/m²/Monat

Top A O.2 ca. 212 m² - netto € 9,75/m²/Monat

Top A O.3 ca. 330 m² - netto € 10,82/m²/Monat - teilbar ab ca. 160 m²

Top A 3.3 ca. 320 m² - netto € 11,62/m²/Monat - teilbar ab ca. 155 m²

Bauteil B:

EG: ca. 602 m² - netto € 10,78/m²/Monat - teilbar ab ca. 130 m²

1.OG: ca. 455 m² - netto € 11,81/m²/Monat - teilbar ab ca. 228 m²

2.OG: ca. 604 m² - netto € 12,00/m²/Monat - teilbar ab ca. 148 m²

3.OG: ca. 604 m² - netto € 12,27/m²/Monat - teilbar ab ca. 148 m² - RESERVIERT

1. UG: ca. 477 m² - netto ab € 9,42/m²/Monat - teilbar ab ca. 114 m²

Betriebskostenkonto inkl. Lift netto: € 3,12/m²

Heiz-/Kühlkostenkonto netto: € 1,20/m²

Stromkonto netto: € 0,40/m² wird mit Subzähler abgerechnet

Bauteil C - Halle:

EG, C.0.1.3: ca. 131 m² - netto € 6,50 /m²/Monat - unbeheizt

EG, C.0.1.4: ca. 182 m² - netto € 6,50 /m²/Monat - unbeheizt

EG, C.0.1.5: ca. 185 m² - netto € 6,50 /m²/Monat - unbeheizt

EG, C.0.1.6: ca. 269 m² - netto € 6,50 /m²/Monat - unbeheizt

EG, C.0.1.7: ca. 268 m² - netto € 6,50 /m²/Monat - unbeheizt

EG, C.0.2.2: ca. 10 m² - netto € 6,50 /m²/Monat - beheizt

1.OG, C.1: ca. 230 m² - netto € 6,50 /m²/Monat - beheizt

Betriebskosten Lagerflächen: netto ab € 2,32/m²/Monat

Bei den Flächenangaben handelt es sich um Bruttonutzflächen. In diesen Bruttonutzflächen sind anteilige Allgemeinflächen (Erschließungsflächen, Teeküchen sowie Sanitäranlagen, die zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen) enthalten.

Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.

Ausstattung Bauteil A:

- Teppichboden
- Aufzug
- flexible Flächengestaltung

- EDV Leerverrohrung mittels Fensterbank-Kabelkanälen
- Bürobeleuchtung (LED)
- Blendschutz
- Heizung und Kühlung durch Fan-Coils
- Teeküche im Allgemeinbereich
- allgemeiner Empfangsbereich
- PKW Stellplätze können je nach Verfügbarkeit dazu gemietet werden

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U1 Alaudagasse, U6 Alterlaa (beide Stationen gut durch Busse erreichbar)

S-Bahn: Bahnhof Wien Blumental (ebenfalls gut durch Busse erreichbar)

Autobus: 17A, 66A, 67A, 67B

Individualverkehr:

Autobahnanbindung A2, A23, S1, Knoten Schwechat und Vösendorf

Straßenanbindung B16, B230

Flughafen Wien Schwechat in ca. 15 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 20 Minuten erreichbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap