

**Neuwertiges Büro/Praxis in Deutsch-Wagram: Flexibel,
barrierefrei & top ausgestattet!**



Objektnummer: 8370

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	53,38 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaltmiete (netto)	604,50 €
Kaltmiete	832,90 €
Betriebskosten:	228,40 €
USt.:	166,58 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

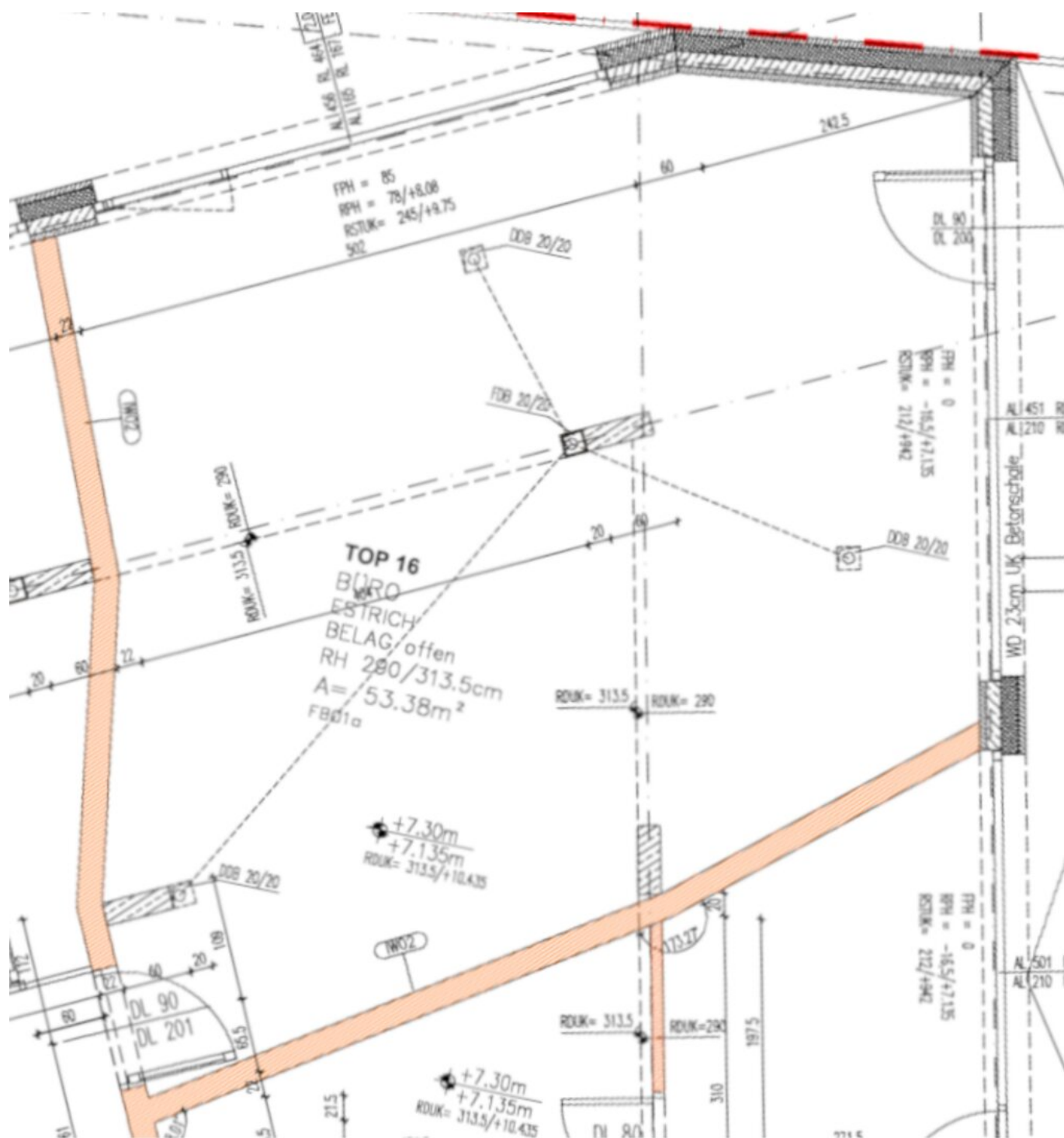
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

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







Objektbeschreibung

Zum Gebäude

Im Zentrum von Deutsch Wagram, unmittelbar beim Bahnhof, steht ein Bürogebäude mit 19 Einheiten und ca. 40 PKW.

Das Haus wurde 2016 errichtet und befindet sich in einem hervorragenden Zustand.

Das Gebäude verfügt über eine unterschiedliche Mischung an Geschäften, Ordinationen, Büros und Praxen. U.a. gibt es im 1. OG eine Zahnarztordination sowie im Erdgeschoß einen Friseur, einen Kosmetiksalon und einen Fußpflegesalon.

Beheizt wird das Gebäude mittels Fernwärme.

Parkplätze stehen Gästen ausreichend zur Verfügung.

Lage

Deutsch-Wagram ist eine Stadtgemeinde mit ca. 9.257 EinwohnerInnen und ist ca. 30,62 km² groß. Die Stadtgemeinde ist die erste Stadt in nordöstlicher Richtung außerhalb von Wien und liegt an Kaiser Ferdinands-Nordbahn, welche in diesem Streckenabschnitt sogar die älteste Eisenbahnlinie Österreichs darstellt. Mit der Angerer Bundesstraße B8 sowie der Wiener-Außenringschnellstraße S1 (Autobahn) ist Deutsch-Wagram ebenso infrastrukturell perfekt aufgestellt. Geplant ist ebenso die Errichtung der Marchfeldschnellstraße, welche die Anbindung noch mehr verbessern wird.

Bekannt ist Deutsch-Wagram auch für die Spargelrepublik des Marchfelderhofes mit zahlreichen prominenten Gästen. Die letzte Autobahnraststätte vor Wien ist ebenso auf Deutsch-Wagramer Gemeindegebiet.

Unser Bürogebäude befindet sich unmittelbar im Zentrum neben dem Bahnhof und gewährt damit optimale Attraktivität.

Vielseitig nutzbares Lokal in Deutsch-Wagram

Lage:

- Modernes Bürogebäude in zentraler, gut erreichbarer Lage
- Unmittelbare Nähe zum Bahnhof

- Kostenlose Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür

Fläche:

- Gesamtfläche: ca. 53 m²
- Modern und hochwertig ausgestattet

Nutzung:

- Ideal für verschiedene Zwecke: Ordination, Büro, Showroom
- Küche vollausgestattet steht zur Verfügung
- Erreichbar im zweiten Obergeschoss - sowohl mit Aufzug als auch über Treppen

Besichtigung:

- Wir laden Sie herzlich ein, das Lokal persönlich zu besichtigen.
- Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Kontakt:

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

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Höhere Schule <10.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap