

## **Hochwertiges Büro | Ordination | Praxis in zentraler Lage**



**Objektnummer: 21928**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	94,48 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.036,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	286,51 €
<b>USt.:</b>	407,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.331,44 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



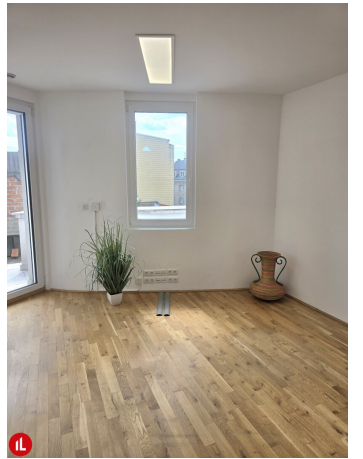
**Paul Hanifl**

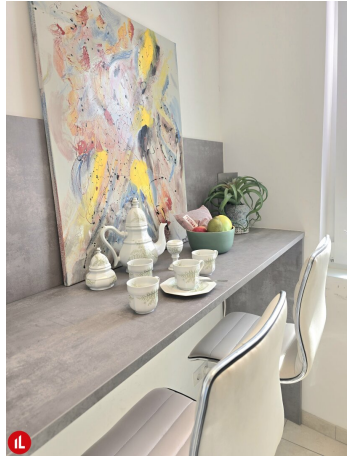
Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11













## Objektbeschreibung

### Repräsentative Neubau-Bürofläche im Zentrum von Schwechat – rund 95 m<sup>2</sup>

In einem modernen, architektonisch ansprechenden Neubau im Zentrum von Schwechat gelangt diese hochwertig ausgestattete Büroeinheit zur Vermietung.

Die Fläche überzeugt durch eine klare Raumstruktur, moderne Gebäudetechnik und ein repräsentatives Umfeld – ideal für Kanzlei, Agentur, Praxis oder Beratungsunternehmen.

### Eckdaten

Bürofläche: ca. **95 m<sup>2</sup>** | Terrasse rund **21 m<sup>2</sup>** | 4 getrennte Büroräume | Empfangsbereich | Separater Wartebereich | Sanitäranlagen | Lift vorhanden | Zentrale Lage Schwechat

### Ausstattung & Technik

Wärmepumpe | Fußbodenheizung | Deckenkühlung | Elektrische Außenbeschattung | Neubauqualität | Helle, freundliche Räume | Moderne Gebäudetechnik

Das Objekt bietet zeitgemäßen Komfort mit effizienter Energietechnik und angenehmem Raumklima – sowohl im Sommer als auch im Winter.

### Lage

Zentrale Lage in Schwechat mit ausgezeichneter Infrastruktur. Gastronomie, Nahversorgung und öffentliche Verkehrsanbindung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Sehr gute Erreichbarkeit sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Mietzins inkl. Betriebskosten: EUR 2 503,81**

**Übergabe möglich ab 01. Mai 2026**

Wenn Ihr Interesse geweckt wurde, dann freue ich mich auf Ihren Anruf !

**RUFEN SIE AN - Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr 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 bitten um 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 <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap