# Optimal erreichbar: Bürostandort in Schwechat



Ansicht | Garten mit Parkcharakter

## Objektnummer: 21969

## Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2320 Schwechat |
| **Nutzfläche:** | 22,70 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 68,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,07 |
| **Kaltmiete (netto)** | 500,77 € |
| **Kaltmiete** | 500,77 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia Bayr**

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 180 11 11

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











# EHRENBRUNNGASSE 28-30/4/4-6




**BACH**
10,34m²

**BEETHOVEN**
16,01m²

**HAYDN**
29,78m² + Balkon

**LEHAR**
22,70m²

**LEOPOLD**
3,26m²

**LISZT**
31,57m² + Balkon

**MAHLER**
28,83m²

**MOZART**
10,20m²

**PLEYEL**
3,99m²

**SCHMELZER**
11,20m²

**SCHÖNBERG**
19,86m²

**SCHUBERT**
30,89m² + Balkon

# Objektbeschreibung

Mitten in Schwechat, in der Ehrenbrunngasse, steht ein zukunftsweisendes Bürogebäude, das Nachhaltigkeit, Design und Funktionalität auf höchstem Niveau vereint. In unmittelbarer Nähe zur Schnellbahn und bestens angebunden an das städtische und überregionale Verkehrsnetz bietet dieses Büro eine einmalige Kombination aus urbaner Lage und moderner Architektur.

**BÜRO LEHAR:**

**ZAHLEN UND FAKTEN IM ÜBERBLICK**

- Gesamtgröße 22,70 m²
- teilweise möbliert
- auf Wunsch PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Lagermöglichkeiten
- jeder Raum ist klimatisiert
- maßgeschneidert für Ihre Wünsche - auch Umbaumaßnahmen sind möglich
- Barrierefrei mit Lift von der Tiefgarage ins Büro
- 2 Teeküchen
- 3 WC und Waschräume
- Herrlicher Ausblick ins Grüne | unverbaubar
- Optimale Infrastruktur (A4, S1, Bus, Bahn)
- Nur 10 Autominuten zum Flughafen Wien-Schwechat
- Schnellbahnstation in nur 5 Gehminuten erreichbar
- Nur 1 Gehminute zur Bäckerei Szihn
- Nur 2 Gehminuten zum Einkaufszentrum (Billa, Bipa, Restaurants …)
- gepflegter Garten mit zwei Parkbänken | Entspannung pur!

**Monatliche Nettomiete: € 500,77,-**

**Als SCHWECHATER TRADITIONSUNTERNEHMEN möchten wir Unternehmer unterstützen.**

Viele junge Menschen sind hoch motiviert und haben tolle Ideen für ein neues Geschäftsfeld.

Ein neues Business aufzubauen erfordert Kraft und Energie, wir unterstützen Sie.

**IHR NEUER STANDORT BEI WIEN**

Für Sie zu mieten ist ein wunderschönes Büro im Zentrum von Schwechat. Mit nur drei Gehminuten Entfernung zur S-Bahn, sowie zur Busstation der Linie 271 (zur U3 Simmering), hat das Büro die optimale Verkehrsanbindung. Die Autobahnauffahren zur A4 und S1 sind 5 Autominuten entfernt. Neben dem Büro befindet sich der Hauptplatz und ein Einkaufszentrum mit ausreichend Möglichkeiten zum Mittagessen. Egal ob Fitnessstudio, Apotheke, Drogeriemärkte oder Restaurants, alles befindet sich in unmittelbarer Nähe.

**RUFEN SIE AN!**

**Silvia Bayr - 0664 180 11 11**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Im Erfolgsfall beträgt unser Honorar 3 Bruttomonatsmieten (Gesamtzins ohne USt.) zuzüglich 20% USt.

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns 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 danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap