

**Modernes Bürohaus | 735m<sup>2</sup> | Nähe Autobahn A4 und Flughafen Wien | in 2401 Fischamend | 20 Stellplätze**



**Objektnummer: 8056/254**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	735,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,08
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mazlum Akyol**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

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







## Objektbeschreibung

### Großzügiges Bürohaus mit 735 m<sup>2</sup> – Top Lage bei Wien, A4 & Flughafen

Willkommen an Ihrem neuen Bürostandort in Fischamend!

Dieses repräsentative Bürohaus mit 3 Stockwerken bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf Raum, Flexibilität und perfekte Erreichbarkeit legen.

#### Objektdaten auf einen Blick

- Objektart: Bürohaus
- Nutzfläche: ca. 735 m<sup>2</sup>
- Grundfläche: ca. 1.394 m<sup>2</sup>
- Stockwerke: 3 Etagen
- Miete: € 6.500,- / Monat

#### Parkmöglichkeiten & Erreichbarkeit

- Ca. 20 PKW-Stellplätze verfügbar
- Eigener Parkplatz + zusätzliche Abstellmöglichkeiten
- Top Verkehrsanbindung:
  - Nähe Autobahn A4

- Nur wenige Minuten zum Flughafen Wien
- Schnelle Verbindung nach Wien
  
- Busstation in unmittelbarer Nähe

Perfekte Anbindung für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner!

### **Ausstattung & Highlights**

- Solide Massivbauweise
- Helle, großzügige Räume mit Flügeltüren
- Flexible Raumaufteilung – ideal für Büro oder Praxis
- Teeküche für angenehme Pausen
- Moderne Sanitäranlagen
- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

### **Lagevorteile**

- Ruhige, aber strategisch perfekte Lage in Fischamend
- Supermarkt und Nahversorgung in direkter Umgebung

- Ideale Kombination aus Arbeitsruhe und Infrastruktur

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**

Apotheke <1.500m  
Arzt <2.000m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <2.000m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <10.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap