# + + + BÜROFLÄCHE + + + INDUSTRIEZENTRUM NÖ SÜD + + +




**Objektnummer: 1164175/19**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | IZ NÖ-Süd, Straße 1 Objekt |
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2351 Wiener Neudorf |
| **Nutzfläche:** | 112,85 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 52,00 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.184,93 € |
| **Miete / m²** | 10,50 € |
| **Betriebskosten:** | 236,98 € |

**Infos zu Preis:**

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Wasser) verstehen sich als zirka Angaben.

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Macho**

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

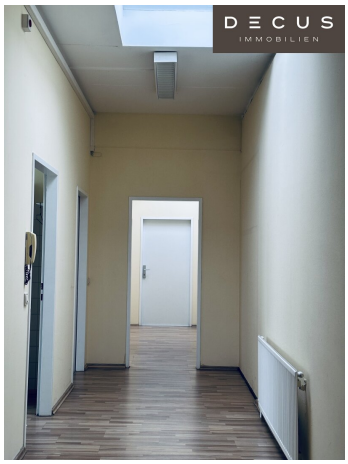
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1


Objekt 50
Logistik 8,9
Logistik 10,11
Office C
Office D
11
nVent
MAN


adana
Our best for your goods



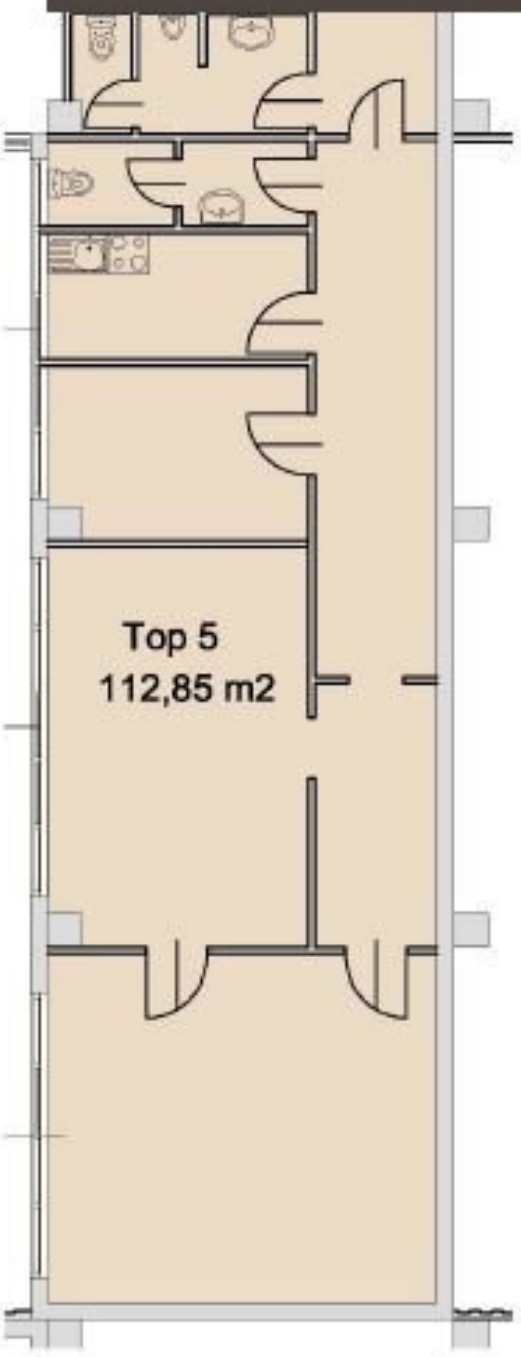






DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Objekt und Lage:**

Inmitten des wirtschaftlichen Hotspots Niederösterreichs – **Industriezentrum NÖ Süd** befindet sich das Objekt 50.

Der Autobahnanschluss auf die **Südautobahn A2** ist nur wenige hundert Meter entfernt.

In der Umgebung haben sich namhafte Firmenstandorte angesiedelt, dadurch ist die gesamte technische Infrastruktur auf einem sehr hohen Niveau.

Die Hallen des Objekts 50 sind über zahlreiche, ebenerdige Tore erreichbar, mit einer breiten LKW-Zufahrt zu den Rampen.

Die Liegenschaft besteht aus **4-geschoßigen funktionellen Bürogebäuden und Lagerhallen**, die räumlich getrennt sind.

Die Lagerhallen sind über zahlreiche Tore erreichbar, wobei eine breite LKW-Zufahrt zu den Rampen der Hallen führt. **Die Hallenhöhe beträgt ca. 6 m.**

**Besonderheiten:**

- Bürotrakt mit 4 Geschossen und 2 Eingängen
- separate Lagerhallen in unterschiedlichen Größen
- breite LKW-Zufahrt und viele Stellplätze im Freien
- nahe an der A2-Ausfahrt Wiener Neudorf

Die ab-**Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

+++ Anmerkung: 1. Etage, Büro derzeit unsaniert, kein Personenlift

**Bürofläche ca. 113 m²: € 1.692,75/Monat/inkl. BK und Ust., exkl. Heizung/Kühlung, Strom**

Mietvertrag: befristet nach Vereinbarung

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: ab-Preise

Das 4-geschoßige, funktionelle Bürogebäude ist von den Lagerhallen räumlich getrennt.

Es verfügt über einen Haupteingang (für Erdgeschoß und 1. OG) und einen speziellen für einen Mieter in den oberen Etagen gebauten Eingang hinter dem Haus. Büro- und Lagerflächen

Mieter und auch Besucher finden auf dem Gelände ausreichend Parkplätze vor.

Die Lagerhallen sind über zahlreiche Tore erreichbar, wobei eine breite LKW-Zufahrt zu den Rampen der Hallen führt.

Einige Hallen sind ohne Rampen und somit ebenerdig erreichbar. Die Hallenhöhe beträgt ca. 6 m.

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 52kWh/m².a

**Verkehrsanbindung:**

Autobuslinien G1, 263 und 360

Autobahn A2 - Abfahrt Wiener Neudorf, Triester Bundesstraße

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.750m
Krankenhaus <3.250m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.250m
Schule <1.250m
Höhere Schule <3.250m
Universität <10.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <6.250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m
Straßenbahn <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap