

Moderne Büro- oder Praxisflächen in Maria Enzersdorf – Arbeiten in bester Lage nahe der Südstadt



Objektnummer: 8359/317

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Alter:	Neubau
Bürofläche:	120,00 m²
Kaltmiete (netto)	838,74 €
Kaltmiete	1.486,74 €
Miete / m²	6,99 €
Betriebskosten:	648,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

H +43 664 359 6 982

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





Objektbeschreibung

Ein Standort, der mit Ihrem Unternehmen wächst.

In ausgezeichneter Lage von **Maria Enzersdorf**, unweit der beliebten Südstadt, steht eine moderne Büro- bzw. Praxisfläche mit rund **120 m²** zur Vermietung. Die Immobilie überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, ein professionelles Arbeitsumfeld sowie ausreichend Parkmöglichkeiten direkt am Standort.

Darüber hinaus bietet das Objekt ein besonderes Plus: Für wachsende Unternehmen oder größere Organisationen stehen im selben Gebäude weitere Büroflächen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung. So kann Ihr Unternehmensstandort flexibel an Ihre zukünftigen Anforderungen angepasst werden.

Flexibel. Repräsentativ. Zukunftssicher.

Die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten eignen sich ideal für Unternehmen, die Wert auf eine angenehme Arbeitsatmosphäre und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit legen. Ob Büro, Praxis oder Dienstleistungsbetrieb – die vielseitigen Flächen bieten optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Bei steigendem Platzbedarf können zusätzliche Einheiten mit **rund 180 m², 200 m² oder bis zu 480 m²** angemietet werden. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für Einzelunternehmen als auch für expandierende Betriebe oder größere Firmensitze.

Ein Standort mit Mehrwert

Maria Enzersdorf zählt zu den gefragtesten Wirtschaftsstandorten im Bezirk Mödling. Die unmittelbare Nähe zur Südstadt verbindet die Vorzüge eines ruhigen, grünen Arbeitsumfelds mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe sowie das bekannte Bundessportzentrum befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig profitieren Unternehmen von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung Richtung Wien sowie in den Süden Niederösterreichs. Die Südstadt wurde als moderne Gartenstadt konzipiert und bietet bis heute eine gelungene Kombination aus Arbeiten, Nahversorgung und hoher Lebensqualität.

Ideal geeignet für

- Rechtsanwalts- oder Steuerberatungskanzlei

- Versicherungs- und Finanzdienstleister
- Architekturbüro oder Ingenieurbüro
- IT- und Softwareunternehmen
- Werbe- und Kreativagentur
- Ärzte, Therapeuten oder Gesundheitsdienstleister
- Gemeinschaftspraxis
- Unternehmensberatung
- Schulungs- und Seminarbetrieb
- Coworking- oder Servicebüro

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Büro- bzw. Praxisfläche mit ca. 120 m²
- Großzügige und flexible Raumaufteilung
- Parkplätze direkt beim Objekt
- Helles und professionelles Arbeitsumfeld
- Erweiterungsmöglichkeiten durch zusätzliche Büroflächen

- Hervorragende Infrastruktur
- Ausgezeichnete Anbindung an Wien und den Bezirk Mödling

Raum für Ihren Erfolg

Ob Sie einen neuen Unternehmensstandort suchen oder Ihr bestehendes Büro erweitern möchten – diese Immobilie bietet Ihnen die notwendige Flexibilität für nachhaltiges Wachstum.

Gerne informieren wir Sie im Rahmen eines persönlichen Gesprächs über die verfügbaren Flächen, Grundrisse, Ausstattungsdetails sowie die individuellen Mietkonditionen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Es handelt sich bei den Bildern lediglich um KI generierte Bsp. Bilder.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap