

Gewerbefläche im Herzen Korneuburgs | Nutzfläche ca. 151 m² | Außenfläche möglich | barrierefrei | Planung noch individuell anpassbar | Bezugsfertig März 2028



Objektnummer: 5670

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	151,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 63,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaltmiete (netto)	2.594,96 €
Kaltmiete	2.990,00 €
Betriebskosten:	395,04 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Simon Schmidt

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 660 1993443
H +43 660 1993443

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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Mag. (FH) Simon Schmidt
☎ +43 660 199 34 43
✉ s.schmidt@w7.immo

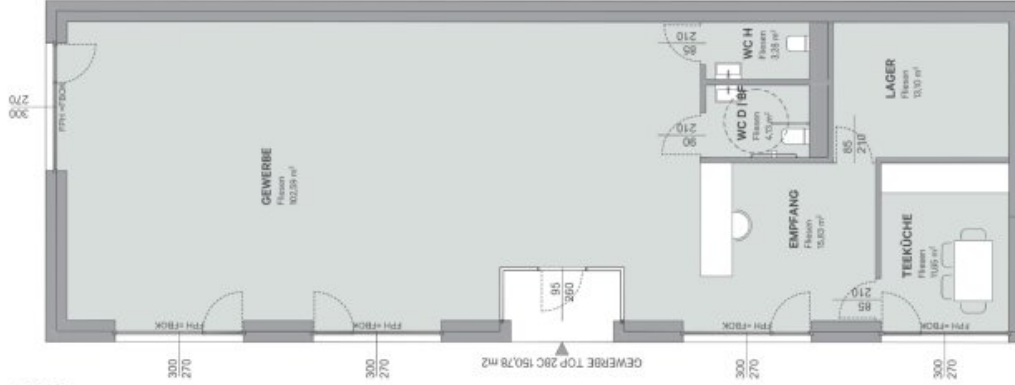
WOLKE 7 IMMOBILIEN



AUGUSTEUM

1773

Grundrisse sind jetzt noch anpassbar!



M 1:100

0m 5m 1:100

Rundungsbedingte Abweichungen bei Plänen und Flächen möglich. Dargestellte Abbildungen sowie Pläne beruhen auf Daten des aktuellen Planstandes, welcher im Zuge weiterer Planungs- und Ausführungsphasen variieren kann. Einrichtungsgegenstände sind symbolhaft dargestellt und nicht Gegenstand des Kaufobjekts. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

NEUBAU

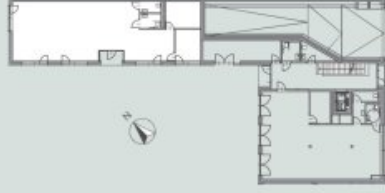
GEWERBE

TOP 28C

EG

Empfang	15,83 m ²
Gewerbe	102,59 m ²
Lager	13,10 m ²
Teeküche	11,85 m ²
WC D BF	4,13 m ²
WC H	3,28 m ²
NUTZFLÄCHE	150,79 m²

Terrasse möglich



ERDGESCHOSS M 1:500

Laaer Straße 1
2100 Korneuburg www.augusteum.at

Projektentwickler

VA_03.07.2026
VALIDUS
Immobilien

Objektbeschreibung

Im neuen **AUGUSTEUM Korneuburg** entsteht eine moderne Gewerbefläche, die sich flexibel an unterschiedlichste Nutzungskonzepte anpassen lässt. Die barrierefreie Erdgeschossseinheit bietet ideale Voraussetzungen für Praxis, Studio, Büro oder Dienstleistung und kann bereits in einem hochwertigen Neubau nach individuellen Raumlösungen gestaltet werden.

Mit einer Nutzfläche von rund **151 m²** eröffnet diese Einheit zahlreiche Möglichkeiten für die Umsetzung unterschiedlichster Konzepte. Die aktuelle Planung sieht mehrere getrennte Räume, einen Empfang, Teeküche, Lager, Sanitärbereiche sowie zusätzliche Verkehrsflächen vor. Selbstverständlich kann die Raumaufteilung entsprechend des zukünftigen Nutzers angepasst werden.

Besonders attraktiv ist die Ausrichtung zum Innenhof, die ein angenehmes Umfeld für Beratungs-, Therapie-, Bewegungs- oder Studioangebote schafft. Zusätzliche Außenflächen können bei Bedarf realisiert werden.

Raum für individuelle Konzepte

Ob Gesundheitszentrum, Praxis, Beauty-Konzept, Einzelhandelsfläche oder Dienstleistungsstandort: Diese Fläche bietet Ihnen die Möglichkeit, sich einen attraktiven Standort bereits in der Planungsphase aktiv mitzugestalten und an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Verwirklichen Sie Ihre Geschäftsidee in einem der spannendsten Neubauprojekte Korneuburgs.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. 150,78 m² Nutzfläche
- Erdgeschosslage
- Barrierefreie Erschließung
- Innenhofausrichtung

- Zusätzliche Terrasse möglich
- Flexible Grundrissgestaltung nach Nutzerwunsch
- Fußbodenheizung und Kühlung
- Fertigstellung voraussichtlich März 2028
- Parkplätze in Tiefgarage zusätzlich anmietbar
- Hochwertige Neubauqualität

Ideal geeignet für:

- Yoga- und Pilatesstudio
- Tanzschule oder Bewegungsraum
- Physiotherapie
- Ergotherapie
- Massage- und Beautyinstitut
- Friseursalon
- Gesundheitszentrum
- Medizin

- Diagnostikzentrum
- Einzelhandel und Fachgeschäfte
- Optiker
- Maklerbüro
- Schneideratelier
- Beratungs- und Therapiezentrum
- Trainings- und Seminarcenter
- Boutique oder Concept Store
- Tagescafé oder kleines Bistro

Nettomiete: € 2.594,96 zzgl. 20 % USt.

Betriebskosten: € 395,04 zzgl. 20 % USt.

Monatliche Gesamtbelastung netto: € 2.990,00 zzgl. 20% USt.

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

Für ein individuelles Gespräch stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Mag. (FH) Simon Schmidt

Mobil.: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Telefonnummer, e-mail Adresse) anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Projektgesellschaft und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap