

Bürofläche im Herzen Korneuburgs | Nutzfläche ca. 112 m² | Terrasse mit ca. 27 m² | barrierefrei | Planung noch individuell anpassbar | Bezugsfertig März 2028



Objektnummer: 5672

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	112,00 m²
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	2.257,16 €
Kaltmiete	2.550,00 €
Betriebskosten:	292,84 €
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

NEUBAU

GEWERBE

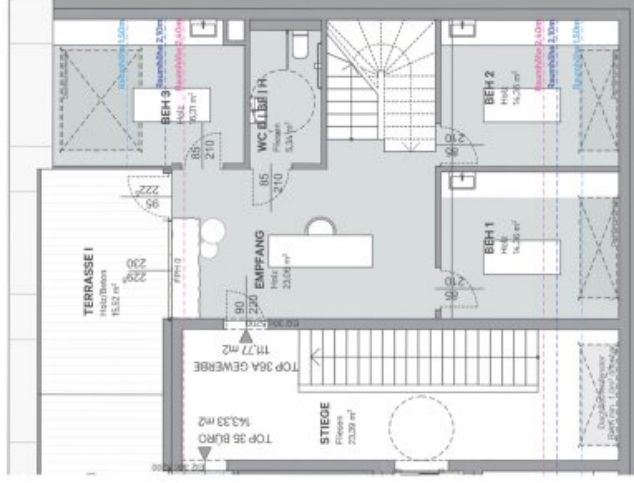
TOP 36A 1.8&2. DG

Empfang	23,06 m ²
WC	5,34 m ²
BEH 1	14,36 m ²
BEH 2	14,36 m ²
BEH 3	16,31 m ²
Teeküche	38,34 m ²
GESAMT	111,77 m ²

Terrasse I	15,52 m ²
Terrasse II	11,47 m ²
TERRASSE I+II	26,99 m ²



SCHNITT A-A 1:200



1. DACHGESCHOSS M 1500
2. DACHGESCHOSS M 1500

Laaer Straße 1
2100 Korneuburg

www.augusteum.at

Projektentwickler

VALIDUS
Immobilien

VA_26.06.2026

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

M 1:100
0m 5m
1:100

Objektbeschreibung

Im modernen **AUGUSTEUM** Korneuburg entsteht eine hochwertig gestaltete Gewerbeeinheit, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für moderne Dienstleister und Freiberufler bietet. Die Fläche befindet sich im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) und besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume, großzügigen Fensterflächen sowie zwei attraktive Terrassen mit Blick über das neue Quartier.

Die aktuell geplante Einheit umfasst rund **112 m² Nutzfläche** und besteht aus einem offenen Empfangsbereich, drei separat nutzbaren Räumen, einer großzügigen Teeküche als Kommunikations- und Aufenthaltsbereich sowie einem Sanitärbereich. Zum Angebot gehören zwei Terrassen mit insgesamt rund **27 m² Freifläche**.

Besonders attraktiv: Die Planung befindet sich noch in einem frühen Stadium und kann daher flexibel an die individuellen Anforderungen zukünftiger Nutzer angepasst werden.

Die Highlights auf einen Blick

- Bürofläche mit ca. 112 m² Nutzfläche
- Zwei Terrassen mit insgesamt ca. 27 m²
- Großzügige Fensterflächen für ein angenehmes Arbeitsumfeld
- Individuelle Grundrissanpassung nach Wunsch möglich
- Moderne Fußbodenheizung und Kühlung
- Fertigstellung voraussichtlich März 2028
- Parkplätze zur zusätzlichen Anmietung verfügbar
- Hochwertiges Neubauprojekt im neuen Stadtquartier

- Anpassung der Raumaufteilung möglich (Galerie optional)

Ideal geeignet für:

- Arzt- oder Therapiepraxis
- Architektur- und Planungsbüros
- IT- und Softwareunternehmen
- Ingenieur- und Consultingbüros
- Schulungs- und Seminaranbieter
- Kreativagenturen
- Dienstleistungsunternehmen aller Art

Nettomiete: € 2.257,16 zzgl. 20 % USt.

Betriebskosten: € 292,84 zzgl. 20 % USt.

Monatliche Gesamtbelastung netto: € 2.550,00 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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