

Bürofläche im Herzen Korneuburgs | Nutzfläche ca. 143 m2 | Terrasse mit ca. 27 m2 | barrierefrei | Planung noch individuell anpassbar | Bezugsfertig März 2028



Objektnummer: 5671

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	143,00 m²
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	2.874,48 €
Kaltmiete	3.250,00 €
Betriebskosten:	375,52 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Simon Schmidt

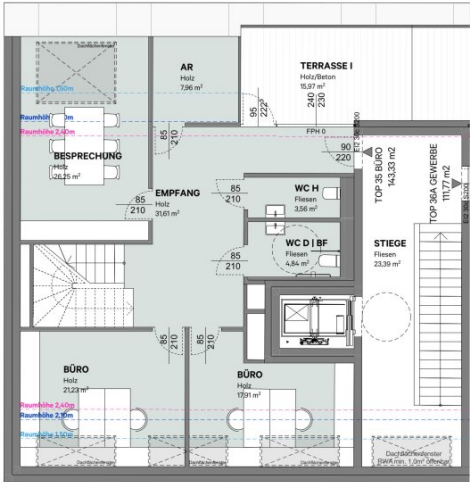
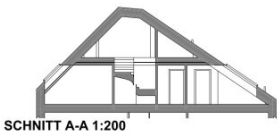
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 660 1993443
H +43 660 1993443

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



AUGUSTEUM 1773



NEUBAU

GEWERBE

BÜRO

TOP 35

1.&2. DG

Empfang	31,61 m ²
WC H	3,56 m ²
WC D BF	4,84 m ²
Büro	21,23 m ²
Büro	17,91 m ²
Besprechung	26,25 m ²
Teeküche	29,97 m ²
AR	7,96 m ²
GESAMT	143,33 m²

Terrasse I	15,97 m ²
Terrasse II	11,44 m ²
TERRASSE I + II	27,41 m²



Laaer Straße 1
2100 Korneuburg www.augusteum.at

Projektentwickler

VA_26.06.2026



M 1:100

0m

5m

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 symbolhafte Darstellungen und nicht Gegenstand des Kaufobjekts. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Im modernen Projekt **AUGUSTEUM** in Korneuburg entsteht eine attraktive Büro- bzw. Gewerbefläche, die sich ideal für Unternehmen eignet, die moderne Arbeitswelten mit hoher Aufenthaltsqualität suchen.

Die Einheit befindet sich im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) und überzeugt insbesondere durch ihre großzügigen Fensterflächen, viel Tageslicht sowie zwei attraktive Terrassen mit Blick über das neue Quartier. Die aktuell geplante Fläche umfasst rund **143 m² Nutzfläche** und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit Empfangsbereich, mehreren Büroräumen, Besprechungsraum, Teeküche, Abstellraum sowie getrennten Sanitärbereichen.

Zusätzlich stehen rund **27 m² Terrassenflächen** zur Verfügung.

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. 143 m² Nutzfläche
- Zwei Terrassen mit insgesamt ca. 27 m²
- Fertigstellung voraussichtlich März 2028
- Großzügige Fensterflächen für helle und freundliche Arbeitsräume
- Moderne Fußbodenheizung und -kühlung
- Repräsentativer Empfangsbereich
- Parkplätze in der Tiefgarage zur zusätzlichen Anmietung vorhanden
- Nachhaltiges Neubauprojekt mit hochwertiger Ausstattung

- Flexible 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: € 2.974,48 zzgl. 20 % USt.

Betriebskosten: € 375,52 zzgl. 20 % USt.

Monatliche Gesamtbelastung netto: € 3.250,00 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