

**| Büroflächen inkl. großer Anzahl von verfügbaren  
Stellplätzen**



**Objektnummer: 1166976/23**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien            |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau               |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 300,00 m²            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 77,30 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,06               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.600,00 €           |
| <b>Miete / m²</b>                    | 12,00 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 600,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

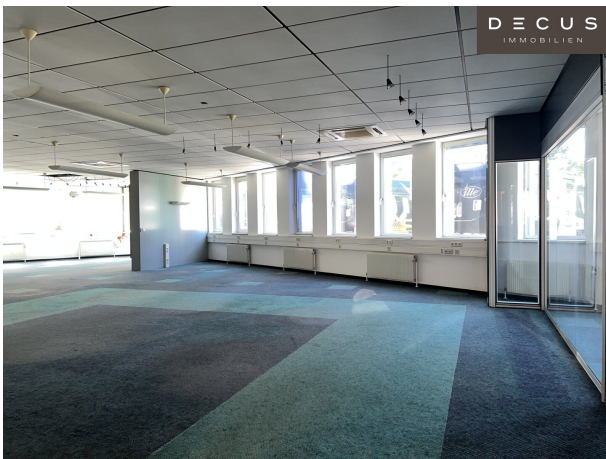
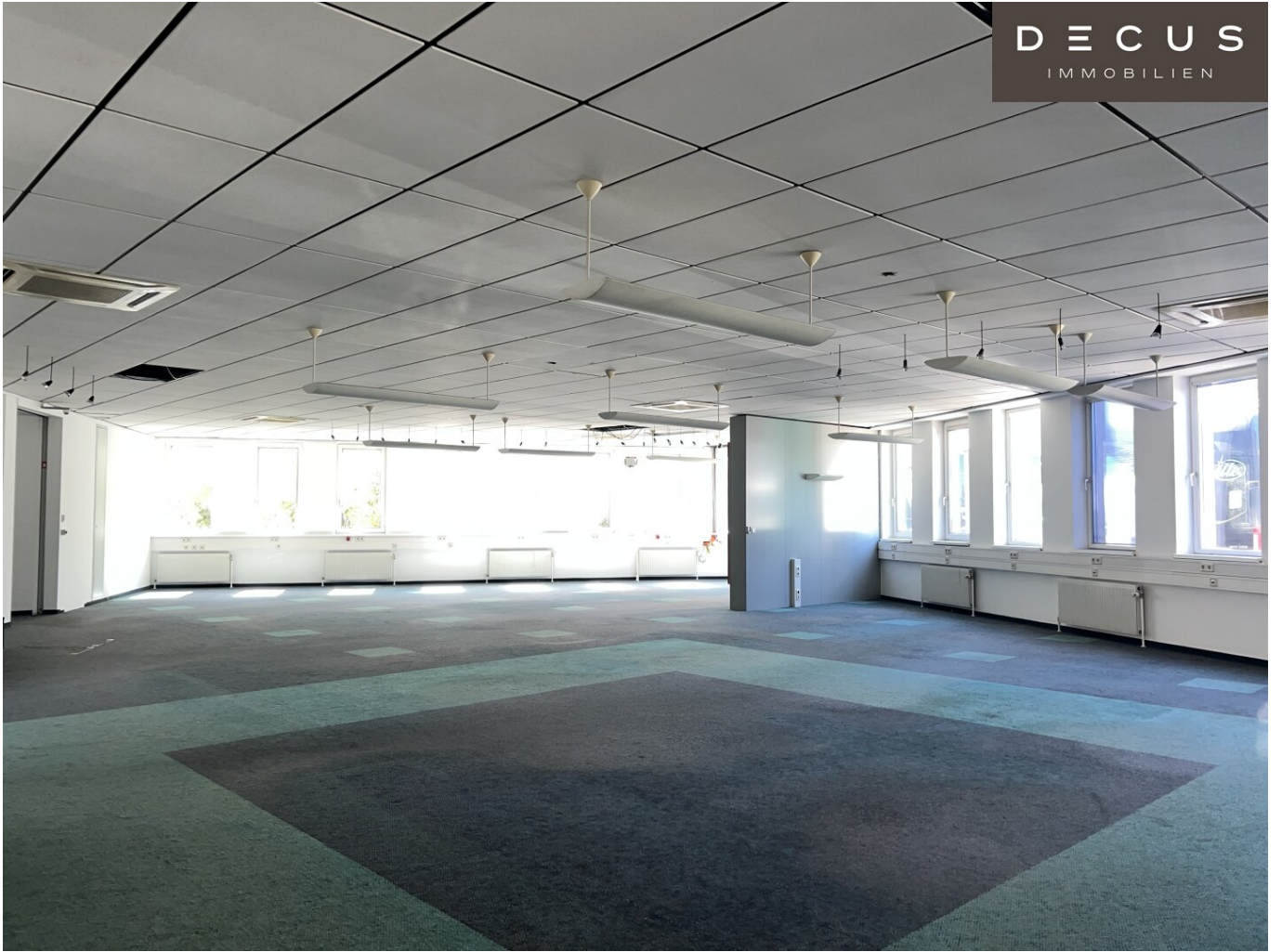


**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



# Objektbeschreibung

## Ihre neuen Büroflächen im Süden Wiens!

Das im Jahr 1994 errichtete Gewerbegebäude befindet sich im Herzen des **Inzersdorfer Industriegebiets** und unterteilt sich in zwei freistehende Baukörper, die auf einer Grundstücksfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> verankert sind.

Der rechte Bauteil bietet derzeit auf drei Etagen insgesamt ca. 1.900 m<sup>2</sup> Büroflächen mit moderner Ausstattung, wie bspw. Klimatisierung, Serverraum, Teppichboden und Kabelkanälen. Ein Großmieter könnte sich mit einer **Werbung auf dem Haus** sehr gut präsentieren.

In diesem Gebäude befindet sich ebenso eine kleine **hauseigene Kantine** samt Terrasse und begrüntem Innenhof.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über ein eigenes kleines **Parkhaus**. Hier stehen im Erdgeschoss ca. **30 Parkplätze** zur Anmietung zur Verfügung. Des weiteren können direkt vor dem Bürogebäude **fünf PKW-Stellplätze** angemietet werden.

Über den Knoten Inzersdorf und die S1 Auffahrt Laxenburger Straße ist der Standort sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden und das Stadtzentrum über die Laxenburger Straße und die Favoritenstraße rasch zu erreichen.

## Ausstattung Bürogebäude:

- Personenaufzug
- Innenliegender Sonnenschutz
- Vollausgestattete Küche
- Teppichböden
- Fernwärme

- abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern
- Kühlung
- Hauseigene Kantine
- 25 Stück PKW-Stellplätze im Freien

### **Lage- und Verkehrsanbindung:**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Osten des 23. Wiener Gemeindebezirks im Industriegebiet Inzersdorf. Südlich wird das Gebiet durch die Wiener Außenring Schnellstraße S1, westlich durch die A2 Südbahn und nördlich durch den Wienerberg begrenzt. Im Nahbereich der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich zahlreiche gewerblich genutzte Liegenschaften.

### **Öffentliche Anbindung:**

- Schnellbahnstation S80 [Bahnhof: Blumental]
- Autobuslinien: 17A, 66A, 67A, 120, 200

### **Individuelle Anbindung:**

- A23 - Südost Tangente (Knoten Inzersdorf)
- A2 - Südbahn - (Knoten Inzersdorf)
- S1 (Wiener Außenringschnellstraße)

- Fahrzeit zum Flughafen Wien/Schwechat: ca. 20 Minuten

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 Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@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-/Werkwohnungen. 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap