Moderne Bürofläche im IZ-NÖ Süd



Objektnummer: 4076

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	145,32 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 106,60 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.525,86 €
Kaltmiete	1.831,03 €
Betriebskosten:	305,17 €
USt.:	366,20 €

Provisionsangabe:

6.591,71 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

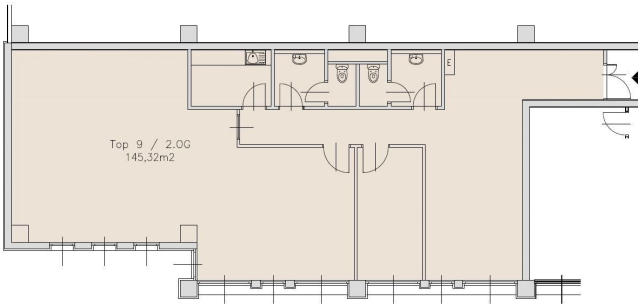


Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Rudolfsplatz 3/14
1010 Wien

T +43 1 356 00 21



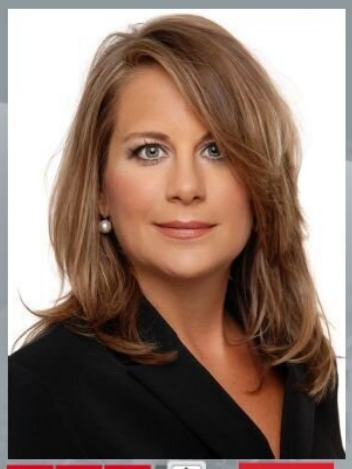




IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder

ANOBIS IMMOBILIEN
CONSULTING | VERMITTLUNG



WKO
Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

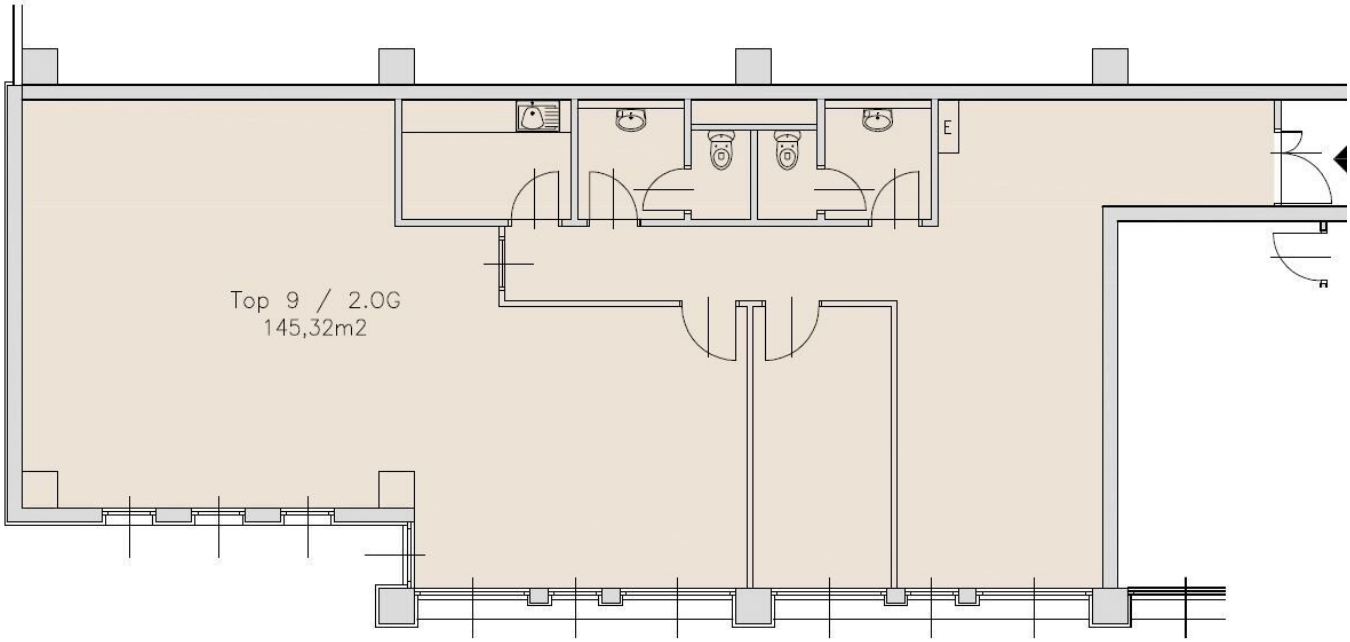
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen

Wien
Standort

AT01007403
Treuhänder-Nummer

46762v
Firmenbuchnummer

gültig bis
12/2027


Top 9 / 2.OG
145,32m2
E

Objektbeschreibung

Moderne Büroflächen im IZ-NÖ Süd - Starten Sie hier Ihr Business!

Das moderne Büro- und Lagerobjekt befindet sich in einem der bedeutendsten Wirtschaftsballungszentren im Süden von Wien- dem IZ-NÖ Süd (Industriezentrum Niederösterreich Süd). Das großzügige Betriebsareal entlang der Triester Straße ist von weitem gut sichtbar und **ermöglicht damit auch Ihrem neuen Unternehmensstandort eine gute Visability.**

Derzeit stehen die folgenden Büroflächen zur Verfügung, alles sind akteull leer und sind nach Adaption für den zukünfitgen Mieter beziehbar:

> 2.OG: **ca. 409,45 m²**

> 2.OG: **ca. 145,32 m² -> € 1.525,86 p.M. Nettomiete**

> 3.OG: **ca. 268,05 m²**

> 3.OG: **ca. 199,62 m²**

> 3.OG: **ca. 199,62 m²**

> aktuell noch verbunden: ca. 399,24 m²

> Werbefläche auf Fassade zur B17 im Ausmaß ab 6 x 4 m² ab € 3.500,00 p.a. zzgl. 20% Ust können zusätzlich angemietet werden.

Verkehrsgünstige LAGE:

Das moderne Bürohaus mit Lagerhallen wird über mehrere Ausfahrten der A2/Südautobahn (z.B. Mödling, Wr. Neudorf) bzw. die B17 erschlossen.

Die Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel ist insbesondere durch die Badner Bahn und die Autobuslinien 263, 360, 361 gegeben.

Der Diskonter Hofer und ein Wirtshaus befinden sich in der Nähe, der Supermarkt Billa ist in

Gehweite.

FACTS:

- Nettomiete Büroflächen: ab € 10,50/m² p.M.
- **Netto-Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung und Wasser**: € 2,10/m² p.M.
- Kaution: 3-6 BMM
- Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.
- Befristeter Mietvertrag mit Kündigungsverzicht

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Hinweis: Die Bilder sind teilweise durch KI generiert bzw. homegestaged worden.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

IHR PERSÖNLICHER KONTAKT:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilien finden Sie auf anobis.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <3.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap