Praktisches Kleinbüro in Bürohaus - Resize your office in zentraler Lage.



Objektnummer: 4085

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Bürofläche:	124,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,10 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.302,00 €
Kaltmiete	1.562,40 €
Betriebskosten:	260,40 €
USt.:	312,48 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Rudolfsplatz 3/14
1010 Wien

T +43 1 356 00 21
H +43 664 601 05 165
F +43 (0)1 356 00 21 - 20

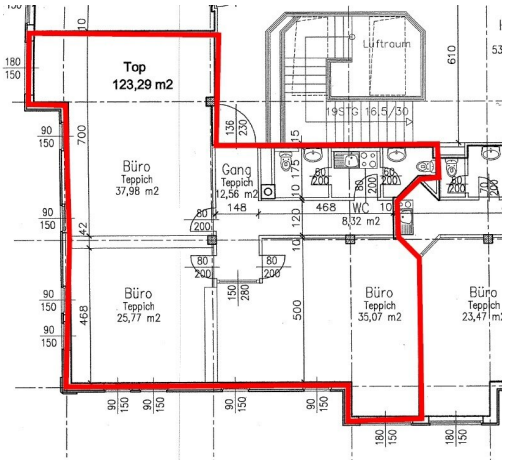






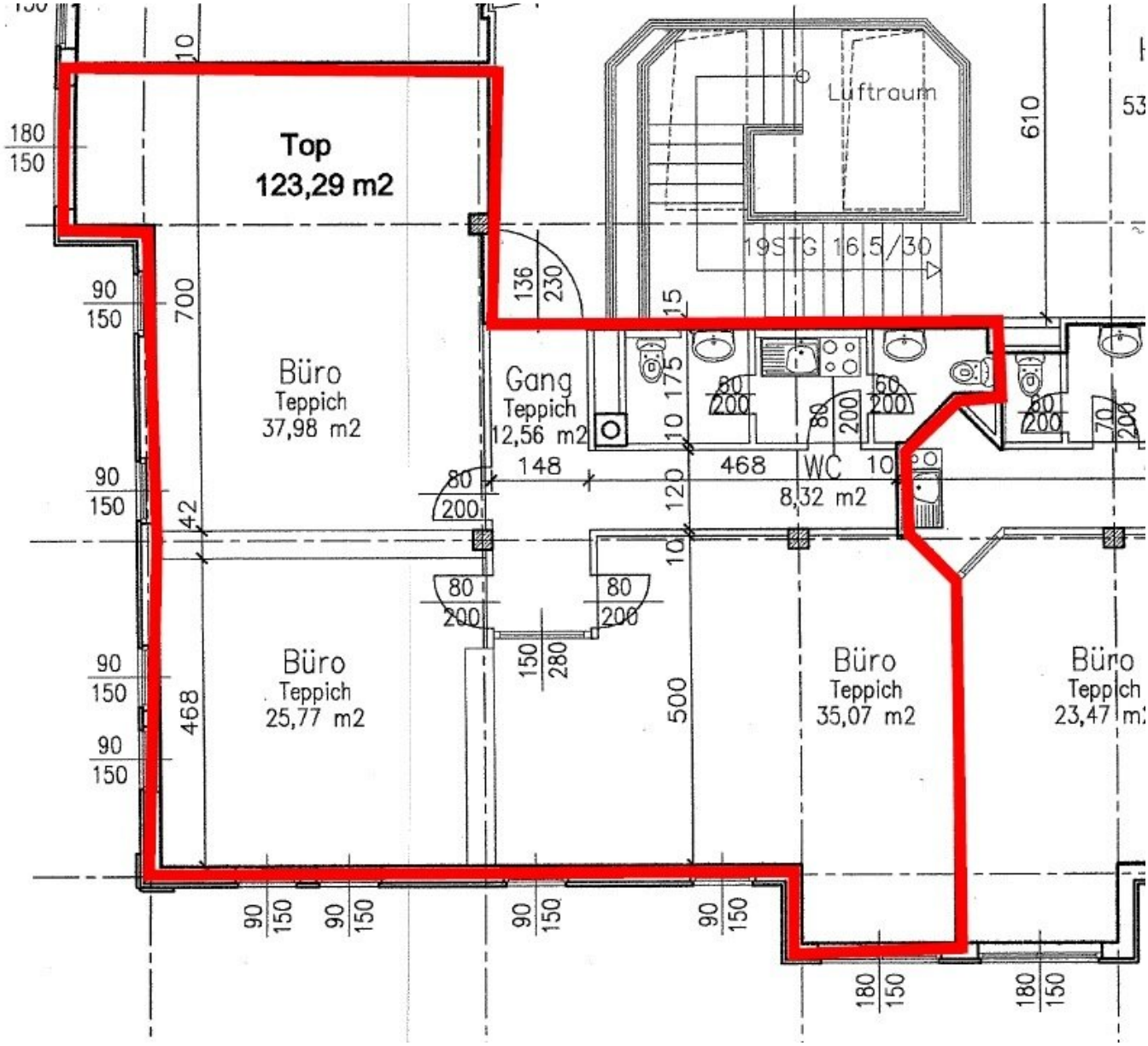





Top
123,29 m2
Büro
Teppich
37,98 m2
Gang
Teppich
12,56 m2
WC
8,32 m2
Büro
Teppich
25,77 m2
Büro
Teppich
35,07 m2
Büro
Teppich
23,47 m2
Luftraum


IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH


IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder
ANOBIS IMMOBILIEN
CONSULTING | VERMITTLUNG
Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name
ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder
gültig bis
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort
12/2027
AT01007403
Treuhänder-Nummer
46762v
Firmenbuchnummer
WKO


Top
123,29 m2
Büro
Teppich
37,98 m2
Gang
Teppich
12,56 m2
Luftraum
19 STG 16,5/30
WC
8,32 m2
Büro
Teppich
25,77 m2
Büro
Teppich
35,07 m2
Büro
Teppich
23,47 m2
610
700
468
500
148
120
175
280
136
230

Objektbeschreibung

Moderne Bürofläche im Company-Building

Das moderne Büroobjekt befindet sich in einem der bedeutendsten Wirtschaftsballungszentren im Süden von Wien - dem IZ-NÖ Süd (Industriezentrum Niederösterreich Süd) und bietet Büroflächen und Hallen. Das 4-geschoßige, funktionelle Bürogebäude ist von den Lagerhallen räumlich getrennt. Es verfügt über einen Haupteingang (für Erdgeschoß und 1. OG) und einen speziellen für den Mieter in den oberen Etagen gebauten Eingang hinter dem Haus.

Die Lagerhallen sind über zahlreiche Tore erreichbar, wobei eine breite LKW-Zufahrt zu den Rampen der Hallen führt. Einige Hallen sind ohne Rampen und somit ebenerdig erreichbar. Die Hallenhöhe beträgt ca. 6 m. Derzeit sind alle Hallen vermietet.

Mieter und auch Besucher finden auf dem Gelände ausreichend Parkplätze vor.

Die gegenständliche Bürofläche ist ausgebaut, teilgekühlt und sofort verfügbar:

Büro im 1.OG mit ca. 124 m²

Raumaufteilung:

- 3 Büros zentral begehbar mit 37,98 m², 25,77 m² und 35,07 m²
- 2 WCs
- Platz für Teeküche

Weiters sind noch die folgenden Flächen verfügbar:

- Büro 1.OG: 112,85 m²
- Büro EG: 173,41 m² -> Eigener Eingangsbereich von Außen!

- Lager KG: 63,37 m²
- Lager KG 63,37 m²

Das moderne Bürohaus ist optimal über die Ausfahrt A2/Südautobahn Knoten Wr. Neudorf bzw. die B17 erschlossen.

Gute Infrastruktur: Restaurants im Umfeld

FACTS:

- **Nettomiete Bürofläche: € 10,50/m² p.M.**
- **BK-Akonto inkl. Heizung und Wasser netto: € 2,10/m² p.M**.
- Nettomiete Lager: € 6,70/m² p.M.
- BK-Akonto Halle/Lager netto: € 1,60/m² p.M.
- Kosten Stellplätze auf Anfrage
- Kaution: 3-6 BMM
- Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Hinweis: Bilder von ähnlichen Tops im Haus. Bei den möblierten Bildern handelt es sich um KI-Homestaging.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Ihr persönlicher Kontakt:

ANOBIS IMMOBILIEN Gmbh

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap