Viele Möglichkeiten an einem Standort - erweitern Sie jetzt ihren Betrieb!



Büro 1

Objektnummer: 6547/4460

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2304 Mannsdorf an der Donau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	35,47 m²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaltmiete (netto)	488,86 €
Kaltmiete	593,44 €
Miete / m²	13,78 €
Betriebskosten:	104,58 €
USt.:	118,69 €

Provisionsangabe:

2.136,38 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72





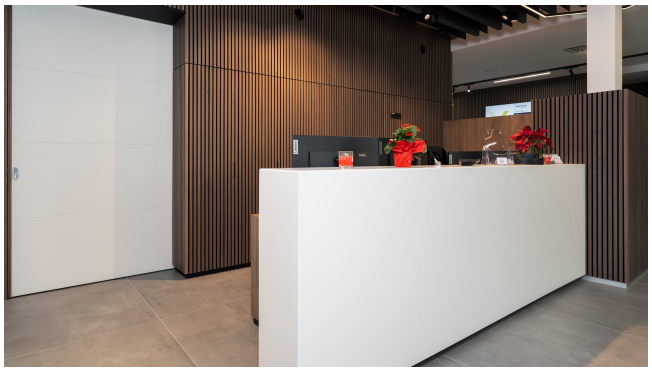


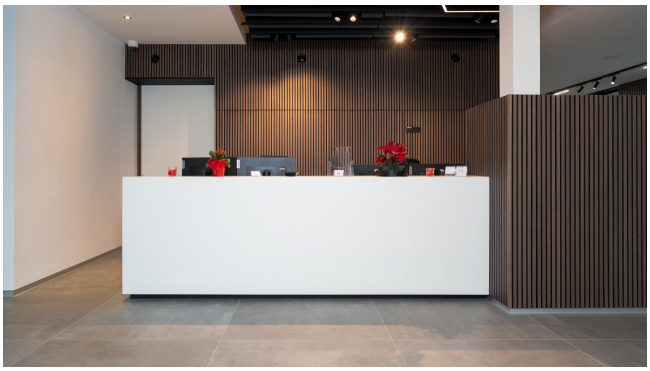




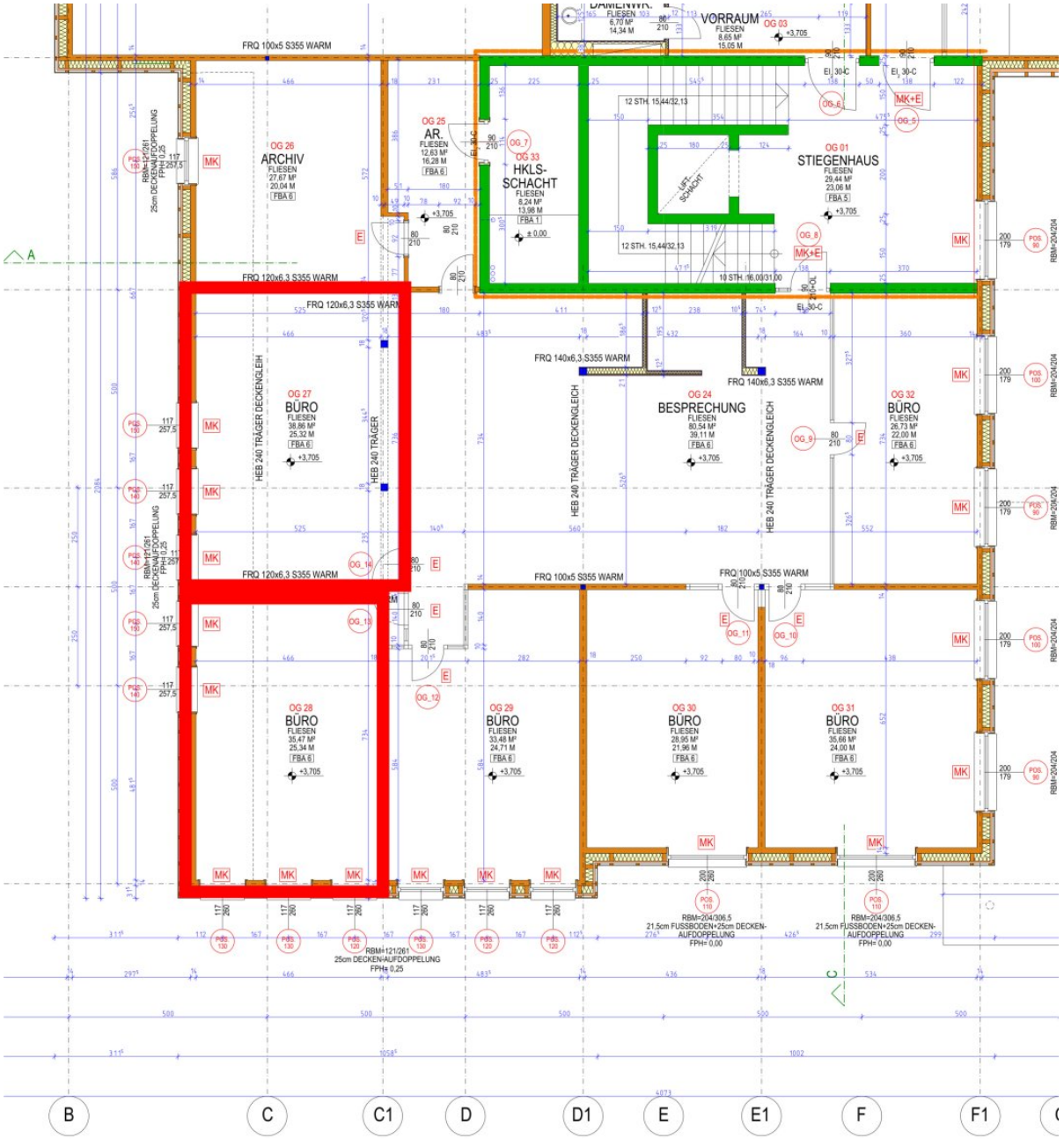











VORRAUM
OG 03
+3,705
OG 26
ARCHIV
FLIESEN
27,67 M²
20,04 M
FBA 6
OG 25
AR.
FLIESEN
12,63 M²
16,28 M
FBA 6
OG 33
HKLS-
SCHACHT
FLIESEN
8,24 M²
13,98 M
FBA 1
± 0,00
OG 01
STIEGENHAUS
FLIESEN
29,44 M²
23,06 M
FBA 5
OG 27
BÜRO
FLIESEN
38,86 M²
25,32 M
FBA 6
OG 24
BESPRECHUNG
FLIESEN
80,54 M²
39,11 M
FBA 6
OG 32
BÜRO
FLIESEN
26,73 M²
22,00 M
FBA 6
OG 28
BÜRO
FLIESEN
35,47 M²
25,34 M
FBA 6
OG 29
BÜRO
FLIESEN
33,48 M²
24,71 M
FBA 6
OG 30
BÜRO
FLIESEN
28,95 M²
21,96 M
FBA 6
OG 31
BÜRO
FLIESEN
35,66 M²
24,00 M
FBA 6
FRQ 100x5 S355 WARM
FRQ 120x6,3 S355 WARM
FRQ 140x6,3 S355 WARM
HEB 240 TRÄGER DECKENGLEICH
HEB 240 TRÄGER
12 STH. 15,44/32,13
10 STH. 16,00/31,00
LIFT SCHACHT
EI 30-C
MK
MK+E
RBM=121/261
25cm DECKEN-AUFDOPPELUNG
FPH= 0,25
RBM=204/306,5
21,5cm FUSSBODEN+25cm DECKEN-AUFDOPPELUNG
FPH= 0,00
A
B
C
C1
D
D1
E
E1
F
F1

Objektbeschreibung

Büro gesucht? Willkommen an der perfekten Adresse für modernes Arbeiten!

Hier vereinen sich **zeitgemäße Architektur, moderne Arbeitswelten und ein nachhaltiges Gebäudekonzept**. Genau das richtige Umfeld für Unternehmen, Selbstständige und Dienstleister, die Wert auf Professionalität, Flexibilität und eine hochwertige Arbeitsumgebung legen.

Nachhaltigkeit ist hier nicht nur ein Schlagwort, sondern Teil des gesamten Konzepts.

Kurzinformation für eilige Leser

- Moderne **Büro- und Gewerbeflächen im Herzen des Marchfeldes**
- Aktuell verfügbar:
    - **2 Büros** mit ca. 38,86 m² und ca. 35,47 m²
    - **Praxisraum mit eigenem Eingang** und ca. 88,57 m²
    - **Schauraum mit eigenem Eingang** mit ca. 77,41 m²
    - **Lagerfläche** mit ca. 180 m² und Palettenstellplätze verfügbar!
    - Diese können selbstverständlich auch kombiniert angemietet werden!
- Mietpreis Büro/Praxis/Schauraum: **€ 12,58 netto pro m²**
- Mietpreis Lager: **Auf Absprache**
- Gemeinschaftsterrasse
- Atrium mit **Außenarbeitsplätzen**
- Besprechungsräume stunden- oder tageweise anmietbar
- Voll ausgestattete Gemeinschaftsküche
- **Gastrolokal mit regionalen Speisen direkt im Gebäude**

- Parkplätze für Mieter und Kunden
- **E-Ladestationen vorhanden**
- Kaution: **3 Bruttomonatsmieten**
- Mietvertrag: **8 Jahre befristet mit Verlängerungsoption**
- Video zur Immobilie in den Anhängen verfügbar

Ausführliche Objektbeschreibung

Dieses innovative Betriebsobjekt überzeugt durch eine moderne Bauweise, hohen technischen Standard und eine Arbeitsumgebung, die weit über klassische Büroflächen hinausgeht.

Bereits beim Betreten des Gebäudes zeigt sich der durchdachte Komfort. Die Lobby verfügt über einen professionellen Empfangsbereich, der während der Geschäftszeiten besetzt ist. Ihre Kunden und Geschäftspartner werden hier freundlich empfangen und zu den jeweiligen Flächen begleitet.

Verfügbare Flächen

Aktuell stehen folgende Einheiten zur Vermietung:

- **Büro, 1. Obergeschoss**

  ca. 38,86 m²

  Nettomietpreis: **€ 488,86 pro Monat**

- **Büro, 1. Obergeschoss**

  ca. 35,47 m²

  Nettomietpreis: **€ 446,21 pro Monat**

- **Praxisraum mit eigenem Eingang, 1. Obergeschoss**

  ca. 88,57 m²

  Nettomietpreis: **€ 1.114,21 pro Monat**

- **Schauraum, Erdgeschoss**

  ca. 77,41 m²

  Nettomietpreis: **€ 973,82 pro Monat**

- **Lager, 1. Obergeschoss**

  ca. 180 m²

  Nettomietpreis: **Auf Absprache**

Damit bietet das Objekt nicht nur klassische Büroflächen, sondern auch interessante Möglichkeiten für **Praxis, Beratung, Verkauf, Präsentation oder Lagerung**.

Highlights der Immobilie

Liftzugang:

Die Büroflächen sind barrierefrei erreichbar.

Gastronomie direkt im Haus:

Für Mittagspausen, Kundenbesprechungen oder Geschäftsessen befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit regionaler Küche direkt im Gebäude.

Veranstaltungssaal:

Ideal für Präsentationen, Veranstaltungen, Schulungen oder größere Meetings.

- € 650 netto pro Tag
- € 390 netto pro Abend

Besprechungsräume:

In den Obergeschossen stehen zusätzliche Meetingräume zur Verfügung, die flexibel angemietet werden können.

2. Obergeschoss – ca. 70 m²

€ 210 brutto / Tag

€ 125 brutto / 6 Stunden

1. Obergeschoss – ca. 39,2 m²

€ 120 brutto / Tag

€ 75 brutto / 6 Stunden

Gemeinschaftsküche:

Im 2. Obergeschoss steht den Mietern eine voll ausgestattete Gemeinschaftsküche zur Verfügung.

Zusätzliche Highlights für Sie und Ihr Team

Ein besonderes Augenmerk wurde auf Aufenthaltsqualität und gemeinschaftlich nutzbare Flächen gelegt.

Das **Atrium mit Außenarbeitsplätzen** bietet die Möglichkeit, bei schönem Wetter auch im Freien zu arbeiten oder kurze Besprechungen abzuhalten.

Die **Gemeinschaftsterrasse** schafft zusätzlichen Raum für Pausen, Austausch oder entspannte Momente während des Arbeitstages.

Kosten & Mietkonditionen

Die Betriebskosten werden anteilig auf die jeweils angemietete Fläche umgelegt und derzeit mit ca. **€ 3 pro m²**kalkuliert.

Weitere Konditionen:

- Kaution: **3 Bruttomonatsmieten**
- Mietvertragsdauer: **8 Jahre**
- Verlängerungsoption vorhanden
- Mietvertragsvergebührung durch das Finanzamt ist vom Mieter zu tragen

Nachhaltigkeit & Innovation

Nachhaltigkeit ist bei diesem Objekt ein zentraler Bestandteil des gesamten

Gebäudekonzepts.

Zu den wesentlichen Merkmalen zählen:

- **Holzbauweise**
- Energieerzeugung und Speicherung
- Nachhaltige Strom- und Wärmeerzeugung
- Ladepark für Elektrofahrzeuge
- Verbindung von Ökologie und Ökonomie
- Errichtung mit regionalen Gewerken
- **Blackout- und Krisensicherheit**

Damit verbindet das Gebäude moderne Arbeitswelten mit einem zukunftsorientierten und nachhaltigen Nutzungskonzept.

Lage & Verkehrsanbindung

Mannsdorf an der Donau überzeugt durch seine zentrale Lage im Marchfeld und eine gute Verbindung in Richtung Wien, Orth an der Donau und Hainburg.

Auch öffentlich ist der Standort gut erreichbar.

Busverbindungen:

- **Linie 550:** Verbindung Wien Aspernstraße – Orth an der Donau – Hainburg an der Donau
- **Linie 553:** Verbindung Groß-Enzersdorf – Oberhausen – Orth an der Donau

Beide Linien bedienen auch Mannsdorf an der Donau regelmäßig.

Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Fahrdistanz zur Verfügung:

- BILLA, Orth an der Donau – ca. **4,5 km**
- PENNY, Orth an der Donau – ca. **4,7 km**
- HOFER, Groß-Enzersdorf – ca. **9,3 km**
- BILLA, Groß-Enzersdorf – ca. **9,4 km**

Gesamteindruck

Dieses Objekt bietet weit mehr als klassische Büroflächen.

Die Kombination aus **Büro, Praxis, Schauraum und Lager**, ergänzt durch Gemeinschaftsflächen, Besprechungsräume, Gastronomie, Parkplätze und nachhaltige Gebäudetechnik, schafft ein äußerst flexibles Arbeitsumfeld.

Eine Adresse für Unternehmen, die **modern, professionell und zukunftsorientiert arbeiten möchten**.

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
Apotheke <3.000m
Arzt <4.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <4.500m
Schule <3.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Polizei <3.000m
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap