Attraktive, vielseitig nutzbare Liegenschaft!!



Gemeinschaftsbereich v. Büro 6

Objektnummer: 6547/4461

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:	88,57 m²
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaltmiete (netto)	1.114,21 €
Kaltmiete	1.379,92 €
Miete / m²	12,58 €
Betriebskosten:	265,71 €
USt.:	275,98 €

Provisionsangabe:

4.967,71 € inkl. 20% USt.

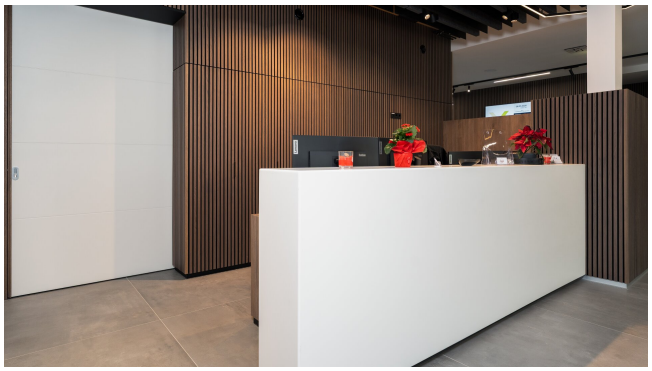
Ihr Ansprechpartner

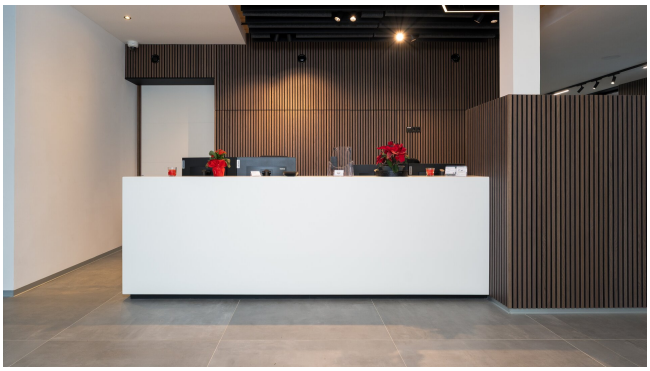


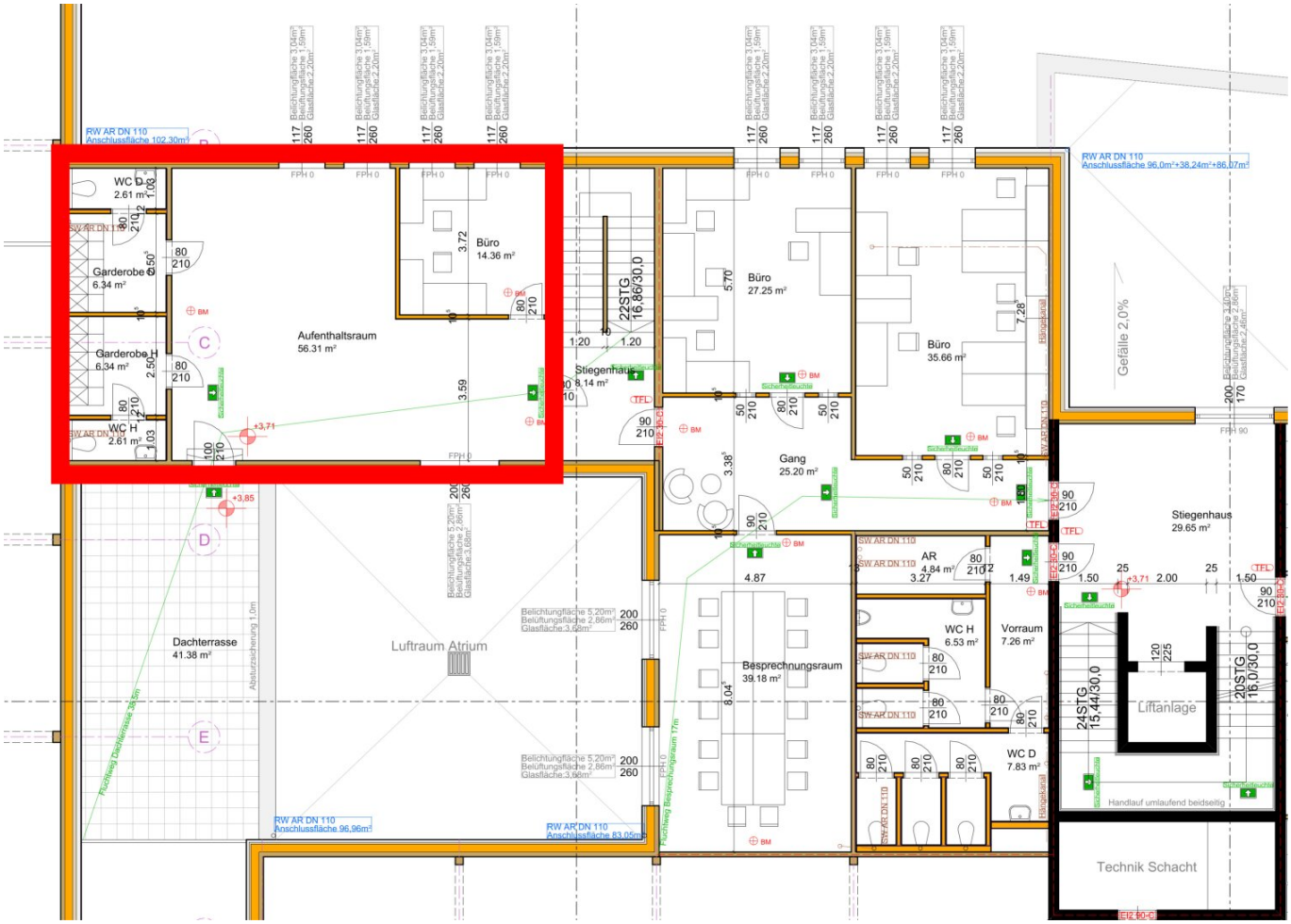
Markus Dassler

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








WC D
2.61 m²
Garderobe
6.34 m²
Garderobe H
6.34 m²
WC H
2.61 m²
Aufenthaltsraum
56.31 m²
Büro
14.36 m²
Stiegenhaus
8.14 m²
22STG
16.8/30.0
Büro
27.25 m²
Büro
35.66 m²
Gang
25.20 m²
Stiegenhaus
29.65 m²
Gefälle 2,0%
Dachterrasse
41.38 m²
Luftraum Atrium
Besprechnungsraum
39.18 m²
AR
4.84 m²
WC H
6.53 m²
Vorraum
7.26 m²
WC D
7.83 m²
24STG
15.44/30.0
20STG
16.0/30.0
Liftanlage
Technik Schacht
Handlauf umlaufend beidseitig
RW AR DN 110
Anschlussfläche 102.30m²
RW AR DN 110
Anschlussfläche 96.0m²+38.24m²+86.07m²
RW AR DN 110
Anschlussfläche 96.96m²
RW AR DN 110
Anschlussfläche 83.05m²
SW AR DN 110
EI2 90-C
EI2 30-C

Objektbeschreibung

Büro, Praxis oder Schauraum 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**
- **Praxisraum: Separater Eingang möglich, ohne viel Verkehr mit anderen Personen**

- **Praxisraum: 2 Nasszellen mit WC und Dusche**
- 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

- **Separater Eingang:** Für den Praxisraum ist ein separater Eingang möglich, ohne viel Verkehr mit anderen Personen.
- **Nasszellen:** Dem Praxisraum stehen 2 Nasszellen mit WC und Dusche zur Verfügung.
- **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, Groß-Enzersdorf – ca. 9,2 km

- HOFER, Groß-Enzersdorf – ca. 9,3 km

- BILLA, Groß-Enzersdorf – ca. 9,4 km

Mit dieser professionellen Bürolösung starten Sie in eine produktive und inspirierende Arbeitsumgebung – wir freuen uns, Ihnen die perfekte Fläche anbieten zu können!

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