"Herzfelderhof" in Wiener Neudorf - Effiziente Büros von ganz klein bis ganz groß



Schaubild Regelgeschoß

Objektnummer: 1170571/739

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	171,43 m²
Heizwärmebedarf:	A 27,31 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Kaltmiete (netto)	2.451,45 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	377,15 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

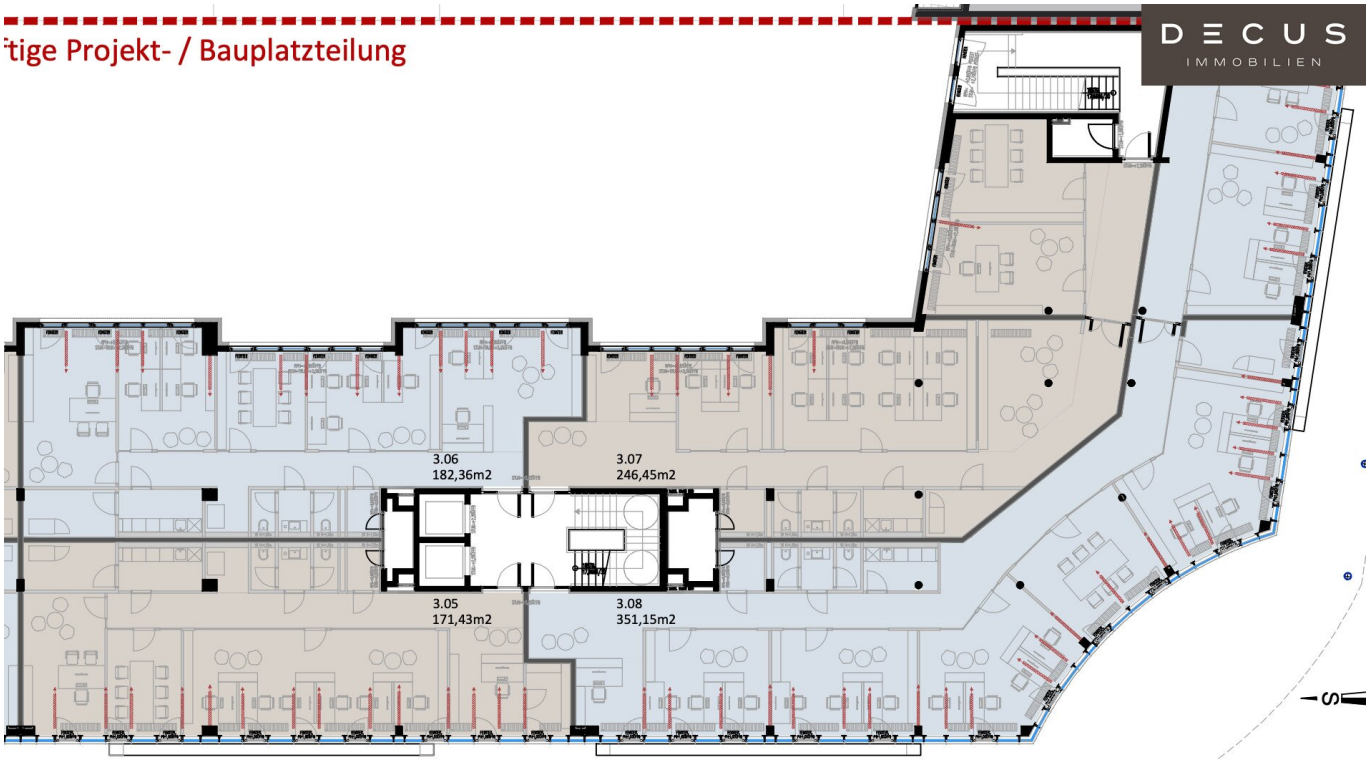
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

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





tige Projekt- / Bauplatzteilung



Objektbeschreibung

In den letzten zwei Jahren ist in **Wiener Neudorf** ein attraktives Bürohaus entstanden. Es befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde, zieht sich entlang der Bundesstraße B17 und ist somit besonders **gut sichtbar**.

Die Nähe zu Vösendorf, Mödling oder auch Biedermannsdorf bietet ein großes Einzugsgebiet und eine **gute individuelle Verkehrsanbindung**. Auch mit dem öffentlichen Verkehr ist man durch die gegenüber des Gebäudes liegende Station "Wiener Neudorf" der **Badner Bahn** gut angebunden. Zwischen der Wiener Oper und Wiener Neudorf fährt die Badner Bahn wochentags im 7,5 Minuten Takt.

Objekt:

Durch die **attraktive moderne Architektur** hebt es sich das Gebäude von den umliegenden Bauten ab. Über die gesamte Länge des Gebäudes wurde eine ca. 4m tiefe Vordachkonstruktion mit runden Ausschnitten errichtet. Dies gibt den Fußgängern Schutz und ermöglicht eine bessere Nutzbarkeit des Bereichs darunter.

Das **Bürohaus** verfügt über eine Fläche von insgesamt ca. **5.800m²** und bietet auf **vier Obergeschossen** Büroflächen für Unternehmen aller Größenordnungen. Die **kleinste Büroeinheit** hat **140m²** und nach oben gibt es derzeit so gut wie keine Grenzen.

In den oberen Geschoßen wird ein **Panoramablick** geboten.

Die Flächen befinden sich derzeit im **Edelrohbau** und können nach den individuellen Wünschen des zukünftigen Nutzers ausgebaut werden. Die **Grundrisse sind effizient** und durch teilweise **bodentiefe Fenster lichtdurchflutet**. Die Renderings bieten schon einen Einblick in mögliche Ausbaustufen.

Im **Erdgeschoß** befinden sich **drei Geschäftslokale** mit einer Gesamtfläche von rund 2.100m². In einem der Lokale hat sich **ACTION** eingemietet, die anderen Lokale werden einerseits von einem Fahrradgeschäft als auch von einem **Fitnesscenter** genutzt.

Ein Regelgeschoß ist zwischen 1.640m² und 1.850m² groß und kann in bis zu **acht getrennte Mietflächen** unterteilt werden. **Großzügige Terrassen** stehen im 1., im 3. und natürlich im beliebten Dachgeschoß zur Verfügung.

Auf der Liegenschaft wurde auch ein Wohngebäude errichtet. Die **Tiefgaragen** der beiden Gebäude sind miteinander verbunden.

In der Nähe befinden sich einige **Nahversorger** (BILLA, BIPA, Lidl, usw.) also auch eine **Apotheke** und eine **Postfiliale**.

Mietpreise:

1. OG:

Nettomiete / m² / Monat: Edelrohbau ab € 12,-- Vollausbau ab € 14,--

2. OG:

Nettomiete / m² / Monat: Edelrohbau ab € 12,-- Vollausbau ab € 14,--

3. OG:

Nettomiete / m² / Monat: Edelrohbau ab € 12,50 Vollausbau ab € 15,--

DG:

Nettomiete / m² / Monat: Edelrohbau ab € 13,-- Vollausbau ab € 16,--

Ausstattung:

- Erstbezug
- Fernwärme
- Kühlung über Fan-Coils
- Doppelboden
- Edelrohbau - individueller Ausbau möglich

- flexible bzw. mieterspezifische Grundrissgestaltung
- getrennte Sanitärbereiche
- 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- außenliegende Beschattung mittels elektrischen Raffstores
- öffenbare Fenster
- teilweise bodentiefe Fenster
- Terrassenflächen in mehreren Geschoßen
- zwei Aufzüge

Stellplätze:

In der Tiefgarage stehen ca. **70 Stellplätze** zur Verfügung und auch im Freien wurden **Kundenparkplätze** geschaffen. Zum Abstellen von **Fahrrädern** wurde ein eigener großzügiger Bereich reserviert.

€ 70,-- netto / Monat exkl. Betriebskosten

In der Tiefgarage gibt es Möglichkeiten zum Laden von Elektroautos.

Energieausweis:

Heizwärmebedarf: 27,31 kWh/m²a

Verkehrsanbindung:

Die Lage in der Nähe des **Knoten Vösendorf** ist eine optimale individuelle Anbindung an diverse Autobahnen gegeben. (**Südautobahn A2**, **S1, A21** sowie **A23**).

Der **Flughafen** Wien Schwechat ist innerhalb von 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Das Bürohaus verfügt über eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung. Die **Badner Bahn** Station „Wiener Neudorf“ befindet sich direkt gegenüber. Weiters verlaufen einige **Buslinien** entlang der Liegenschaft.

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-/Werkswohnungen. 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.250m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <250m
Straßenbahn <4.750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap