NUR NOCH EIN BÜRO FREI!



Schauraum

Objektnummer: 6547/4462

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
Verkaufsfläche:	77,41 m²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaltmiete (netto)	973,82 €
Kaltmiete	1.206,05 €
Betriebskosten:	232,23 €
USt.:	241,21 €

Provisionsangabe:

4.341,78 € 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





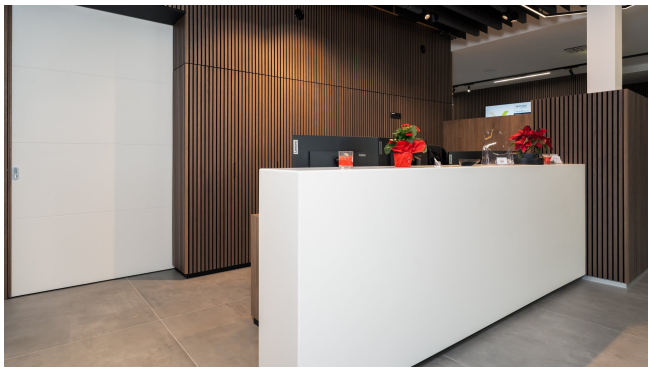


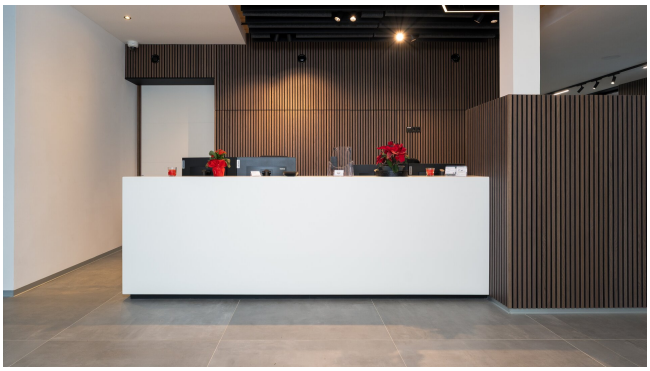


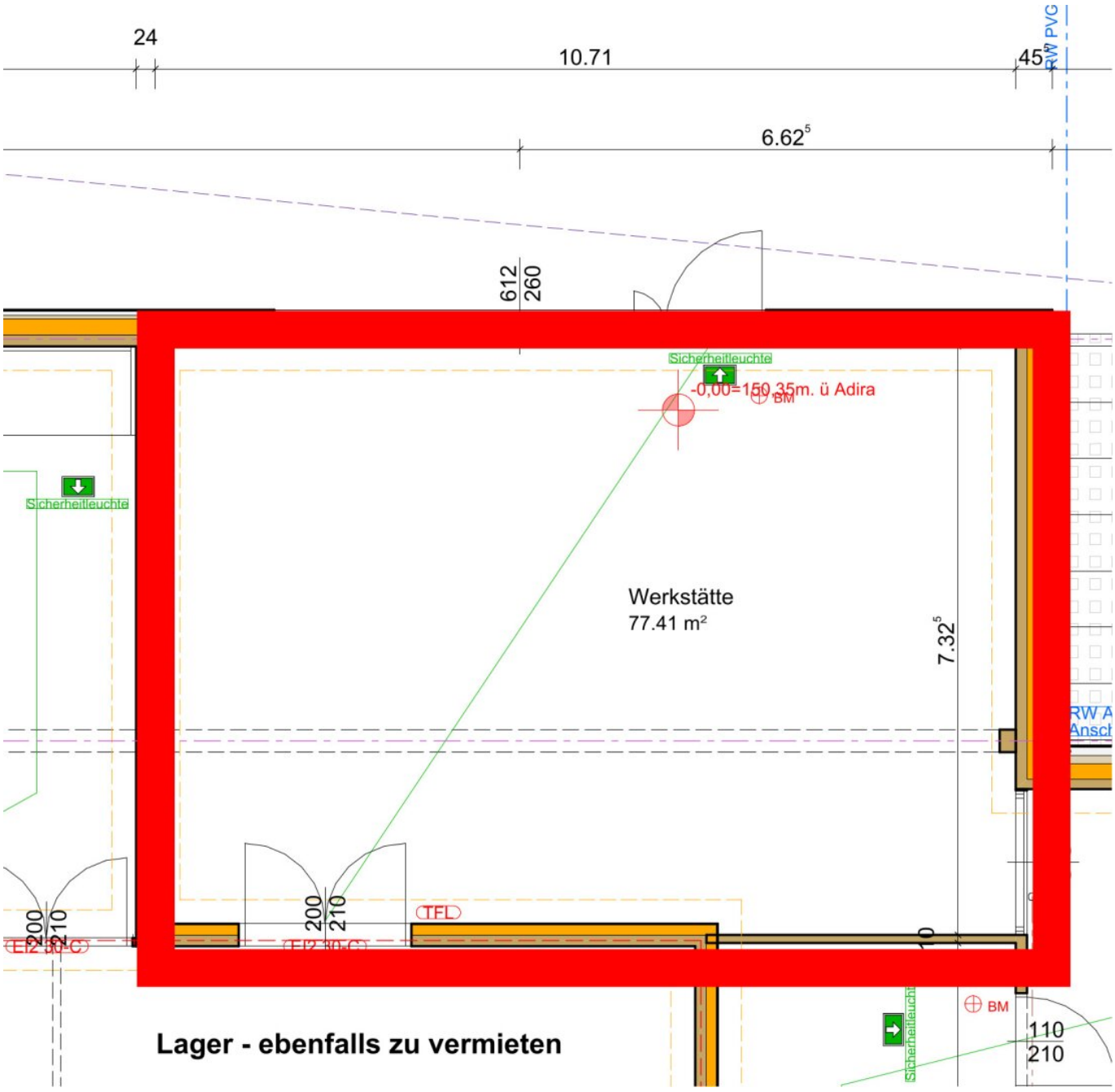












Lager - ebenfalls zu vermieten

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**
- **Schauraum: Eigener Eingang und Parken direkt davor**
- **Schauraum: Großes Fenster mit ca. 6,1 m Breite**

- 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

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

- **Eigener Eingang:** Der Schauraum verfügt über einen eigenen Eingang.

- **Parken direkt davor:** Direkt vor dem Schauraum stehen Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

- **Großes**

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