

2351 Wiener Neudorf | Büro / Praxis | Objektnummer: 54090

# Helles Büro mit 113m<sup>2</sup> im IZ-Süd | Klima & Parkplätze | Teeküche



Ihr Ansprechpartner

**Martin Dreisiebner**

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Helles Büro mit 113m<sup>2</sup> im IZ-Süd | Klima & Parkplätze | Teeküche



Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur schriftliche Anfragen (Kontaktformular) mit vollständigen Angaben (Vor-, Zuname, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.

Im größten Wirtschaftspark Österreichs steht ab sofort ein modernes Büro mit circa 113m<sup>2</sup> und drei Arbeitszimmern zur Verfügung.

- Parkplätze verfügbar
- teilklimatisiert
- Adaptierung/Sanierung in Absprache mit Mieter möglich
- kein Lift

Vertragslaufzeit nach Vereinbarung

Hauptmietzins €1.184,93

Betriebskosten inkl. Heizung €225,70

Nettomiete €1.410,63

20% USt. €282,13

Bruttomiete inkl. BK und USt. €1.692,76

Kaution ab 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

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.

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 112,85 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	1. Etage	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	3	Heizung:	Zentralheizung
WCs:	2	Bauart:	Neubau
		Zustand:	modernisiert
		Energieausweis HWB:	55,1 kWh/m <sup>2</sup> a

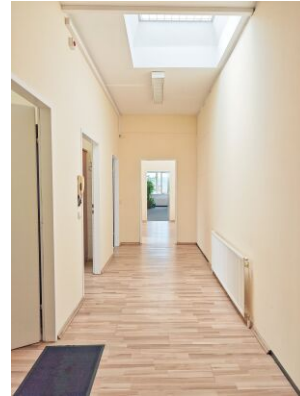
## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat	Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung
Belüftung:	Klimaanlage	WCs:	Getrennte Toiletten
Räume:	Räume veränderbar	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Öffenbare Fenster	Stellplatzart:	Parkplatz
Beleuchtung:	Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung		

## Preisinformationen

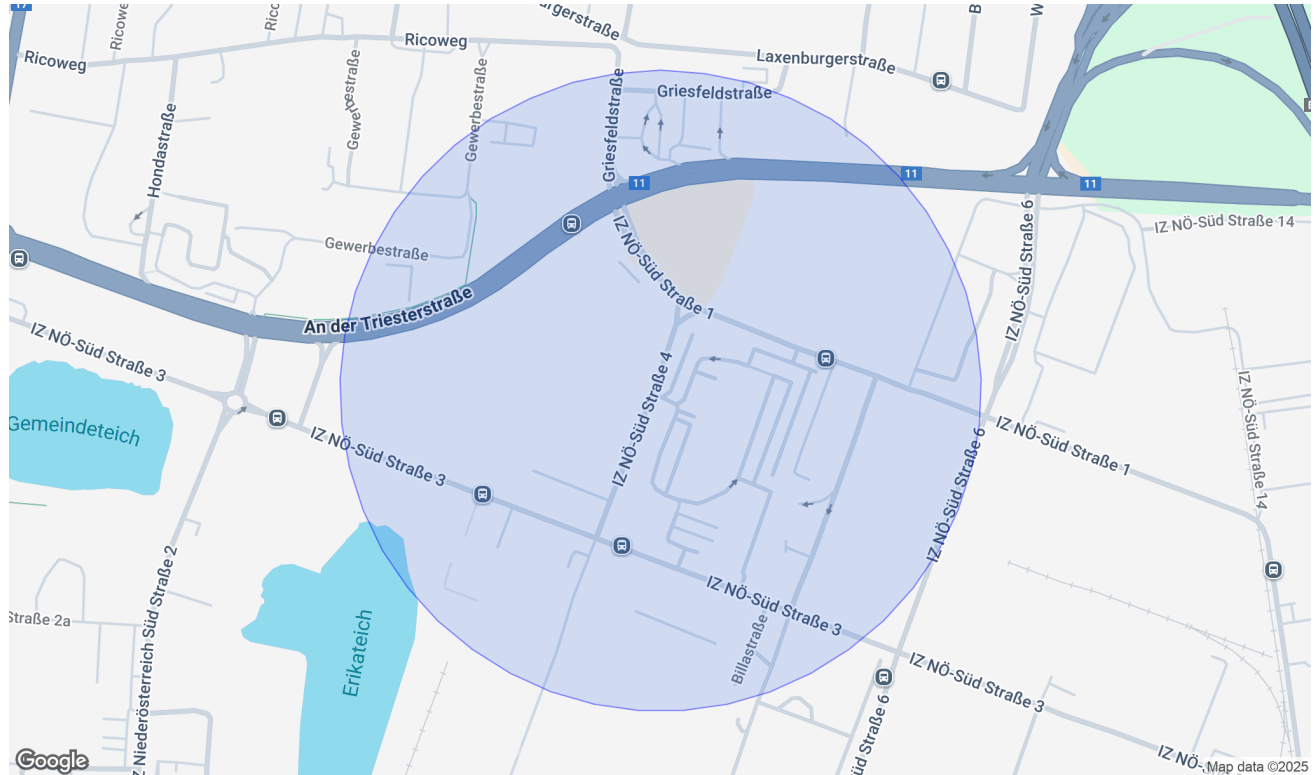
Gesamtmiete:	1.692,76 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.184,93 €	Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Betriebskosten:	225,70 €		
Umsatzsteuer:	282,13 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.692,76 €		

## Weitere Fotos



## Lage

2351 Wiener Neudorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	6.500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Straßenbahn	3.500 m

### Kinder & Schulen

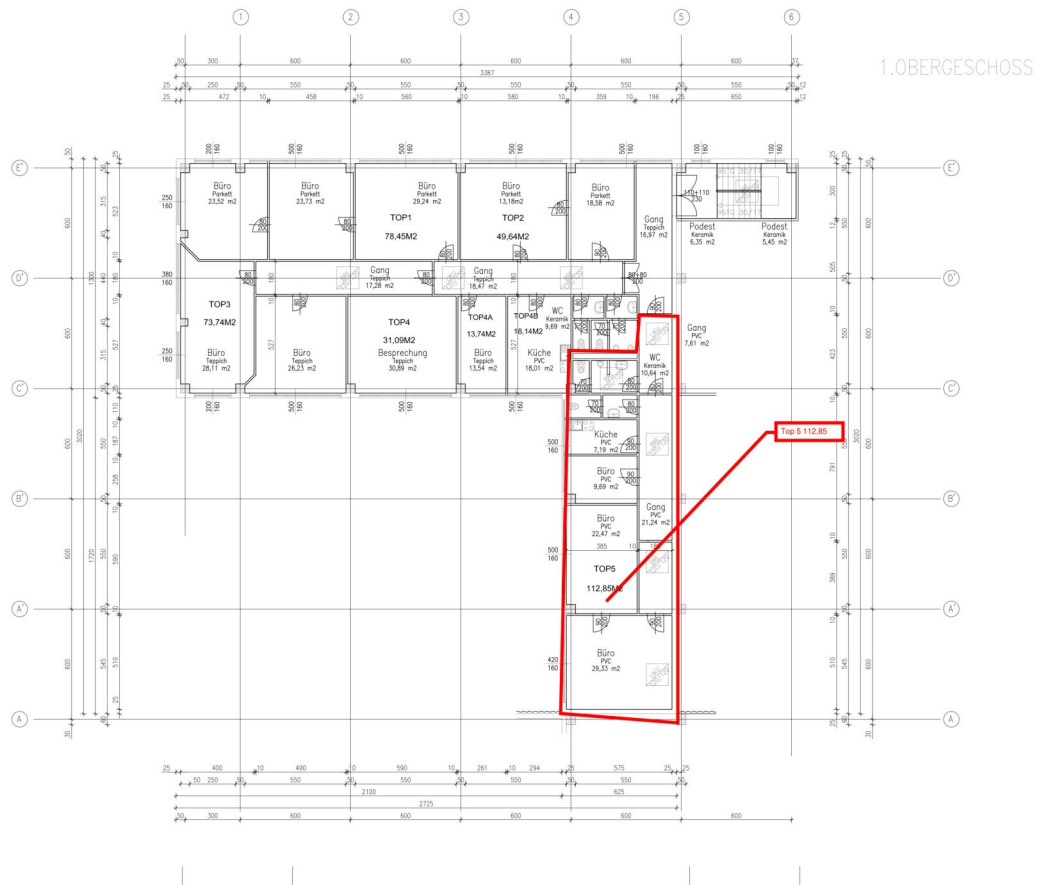
Kindergarten	1.500 m
Schule	1.500 m
Höhere Schule	3.000 m

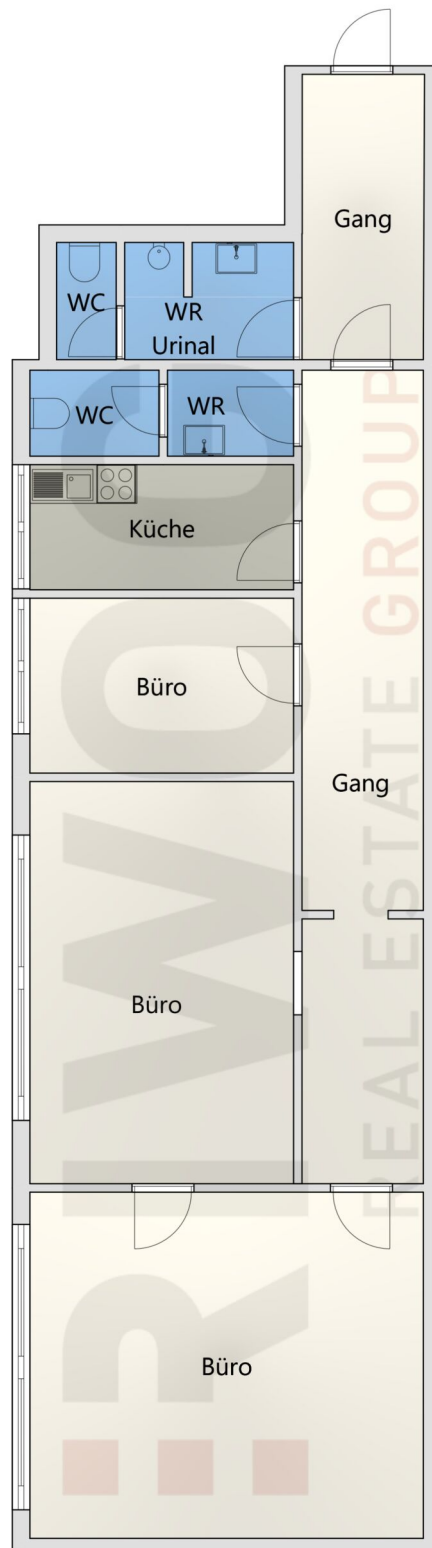
### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne







# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at