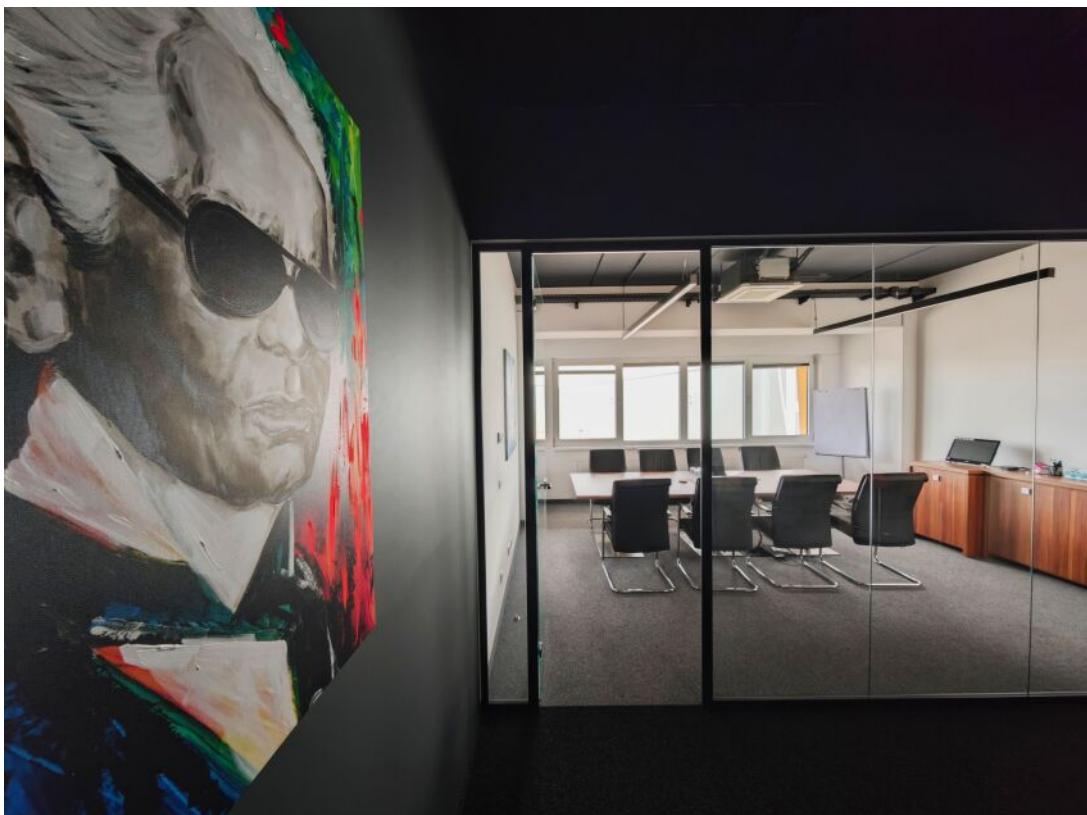


2100 Korneuburg | Büro / Praxis | Objektnummer: 55750

# Möbliert & sofort bezugsbereit | 439m<sup>2</sup> Büro am innovativem Betriebsstandort | Produktions- und Lagerflächen optional verfügbar

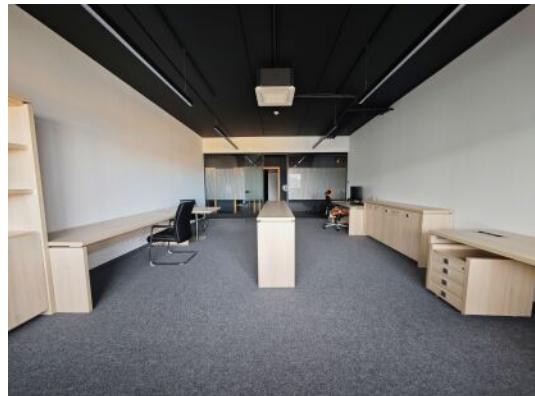


Ihr Ansprechpartner  
**Martin Dreisiebner**  
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

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

Möbliert & sofort bezugsbereit | 439m<sup>2</sup> Büro am innovativem Betriebsstandort | Produktions- und Lagerflächen optional verfügbar



In einem modernen Betriebsstandort steht ab sofort ein möbliertes Büro zur Vermietung. Am Gelände können weitere Flächen, darunter auch Produktions- oder Lagerflächen, angeboten werden.

- repräsentatives Gelände mit modernen Gebäuden
- Parkplätze teils vor dem Eingang
- Personenaufzug
- getrennte Toiletten
- voll möblierte Küche
- großzügiger Empfangsbereich
- Server- / Abstellraum

Befristung auf 3 Jahre mit Verlängerungsoption

Hauptmietzins (€12/m<sup>2</sup>) € 5.268,00

Betriebskosten € 1.536,50

**Nettomiete inkl. Betriebskosten € 6.804,50**

20% Ust. € 1.360,90

Bruttoniete € 8.165,40

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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. 439 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	1. Etage	Mobiliar:	Geschäftseinrichtung
Zimmer:	5	Heizung:	Zentralheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt

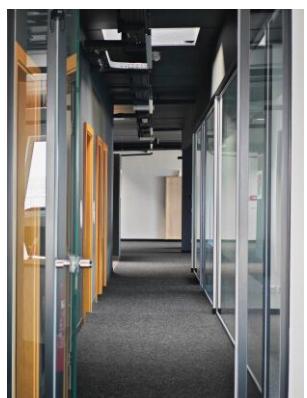
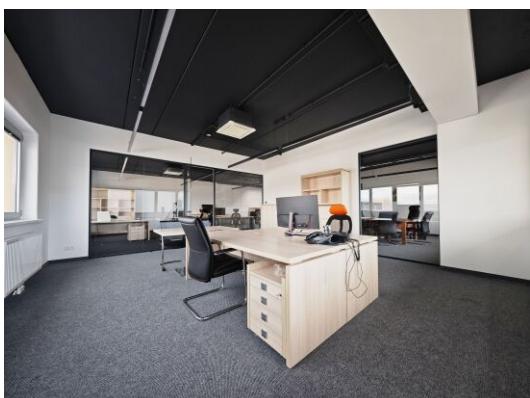
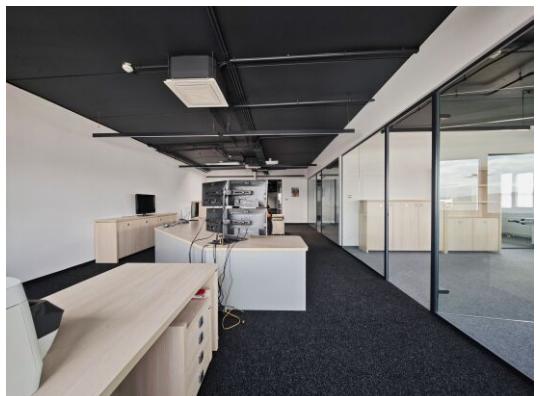
## Ausstattung

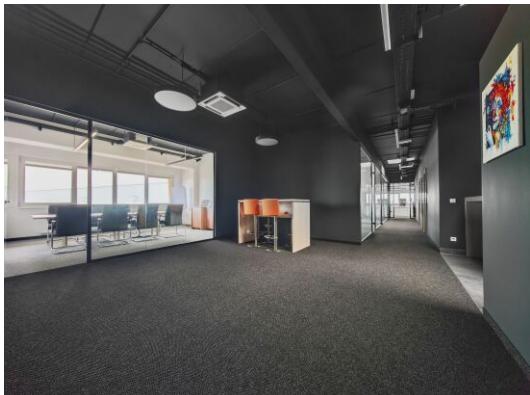
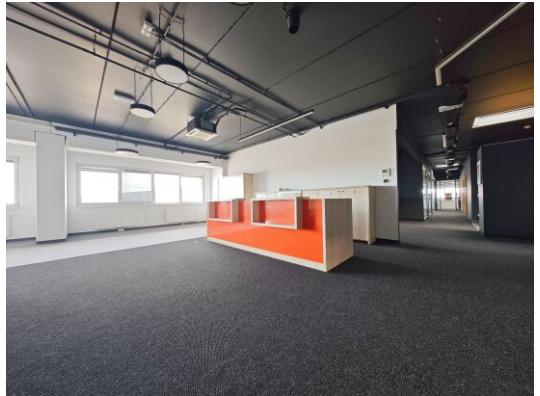
Boden:	Fliesen, Teppichboden	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche
Räume:	Räume veränderbar, Trennwände Glas	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Stellplatzart:	Parkplatz
Beleuchtung:	Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung, Deckenleuchten	Extras:	Abstellraum
Elektrik:	Bodendosen, Kabelkanäle Unterputz	Serviceleistungen:	Wachdienst

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	8.165,40 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	5.268,00 €	Provision:	2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Betriebskosten:	1.536,50 €		
Umsatzsteuer:	1.360,90 €		
Monatliche Gesamtbelastung:		8.165,40 €	

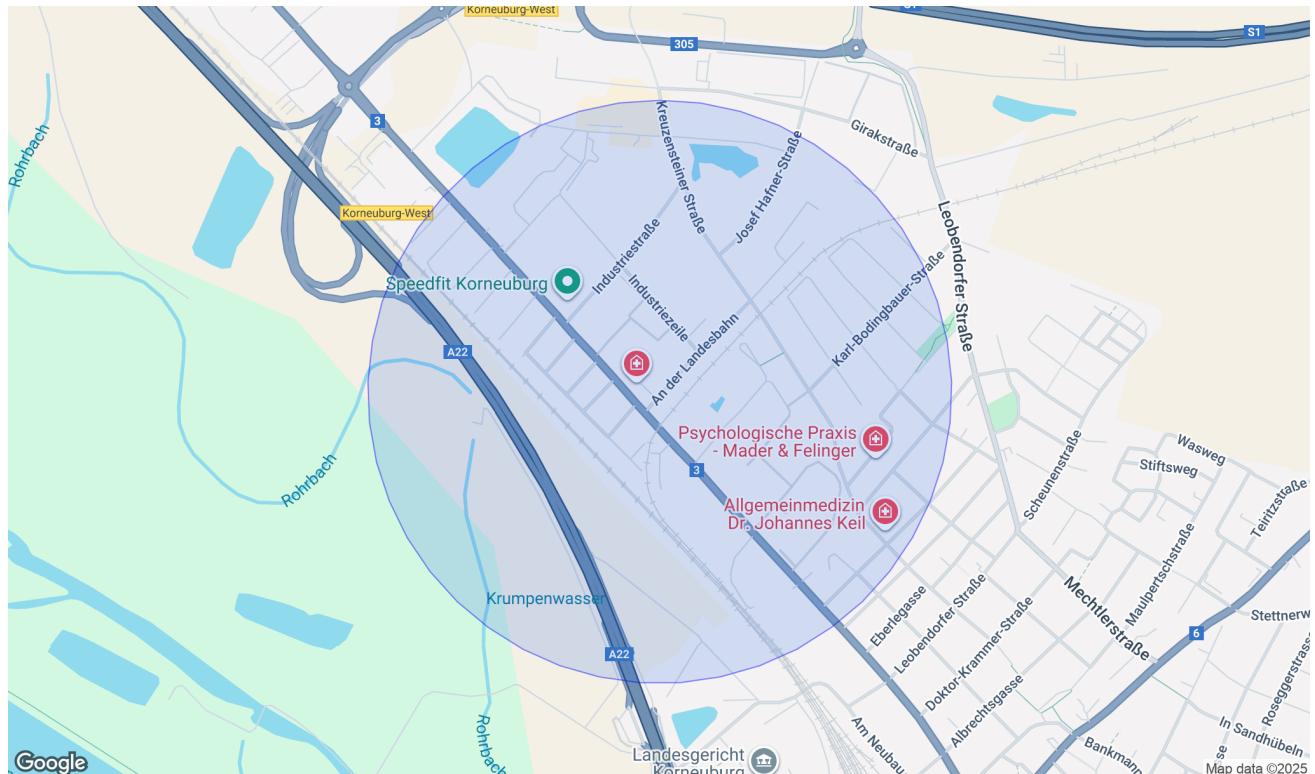
## Weitere Fotos





# Lage

2100 Korneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	4.500 m
Apotheke	2.500 m
Krankenhaus	2.500 m
Klinik	5.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	8.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	500 m
Bahnhof	1.500 m
Straßenbahn	9.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	7.000 m

### Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.500 m

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

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanziertbar 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](mailto:info@awfs.at)