2351 Wiener Neudorf | Büro / Praxis | Objektnummer: 55963

468m² Büro mit 111m² Terrasse zur alleinigen Nutzung | Klima | Parkplätze | Teilflächen möglich bzw. auf bis zu 668m² erweiterbar | optionales EG-Lager mit 47m²

Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

468m² Büro mit 111m² Terrasse zur alleinigen Nutzung | Klima | Parkplätze | Teilflächen möglich bzw. auf bis zu 668m² erweiterbar | optionales EG-Lager mit 47m²

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

Der Bürokomplex befindet sich im IZ-Süd und ist dementsprechend sehr gut angebunden. Direkt am Standort stehen ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden zur Verfügung.

Die Fläche liegt im 3. Obergeschoss, ist mit dem Lift aufgeschlossen und ist dementsprechend hell.

Aktuell sind zwei daneben liegende Büros mit jeweils ca. 200m² ebenfalls frei und die Flächen können kombiniert werden.

- getrennte Toiletten
- Teeküche
- Abstell-/Serverräume
- Kabelkanäle
- Klima

Adaptionen (Grundriss & Ausstattung) in Absprache mit dem Vermieter möglich

Laufzeit und Bezug nach Vereinbarung

Hauptmietzins per m² € 10,50

Betriebskosten per m² €2,00

Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.

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.

RIWOG

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 468 m²
Terrassenfläche:	ca. 111 m²
Etage:	3. Etage
WCs:	4
Terrassen:	1
Nutzungsart:	Gewerbe
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Bauart:	Neubau
Zustand:	nach Vereinbarung

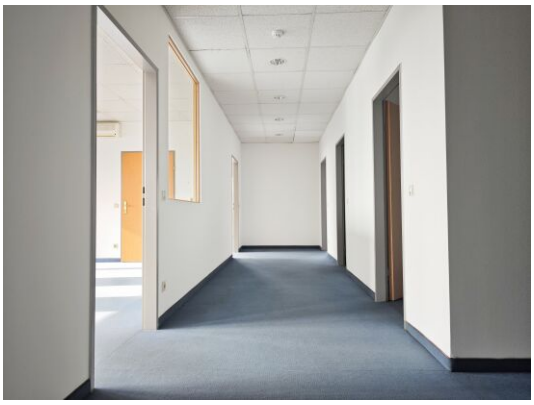
Ausstattung

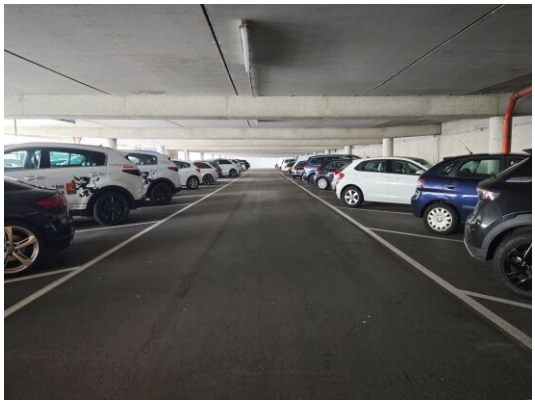
Boden:	Fliesen, Laminat, Teppichboden
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Räume:	Räume veränderbar
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Beleuchtung:	Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung, Deckenleuchten
Elektrik:	Kabelkanäle Oberputz
WCs:	Getrennte Toiletten
Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	12,50 €
Miete:	10,50 €
Betriebskosten:	2,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	12,50 €
Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





Lage

2351 Wiener Neudorf

Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m
Klinik	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	6.000 m
Bahnhof	500 m
Straßenbahn	3.500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

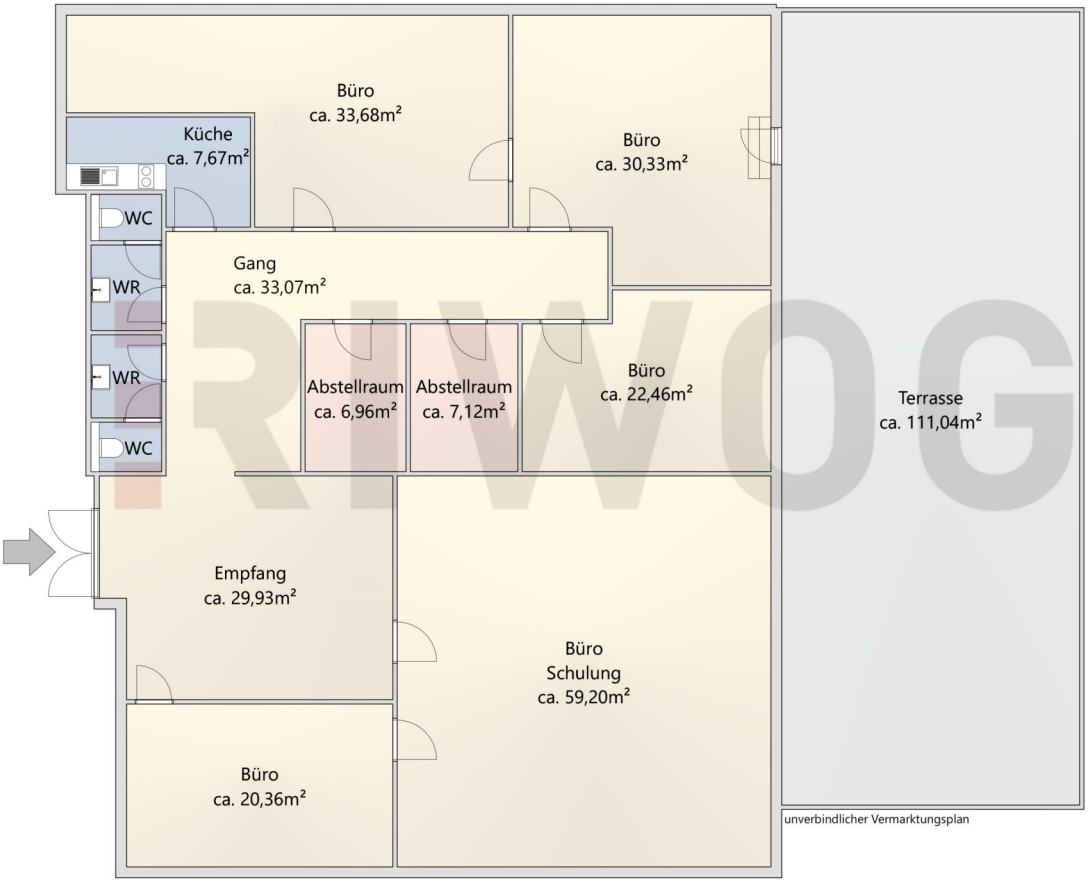
Kindergarten	500 m
Schule	1.500 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Polizei	1.000 m
Post	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Büro
ca. 33,68m²
Büro
ca. 30,33m²
Küche
ca. 7,67m²
WC
Gang
ca. 33,07m²
WR
WR
WC
Abstellraum
ca. 6,96m²
Abstellraum
ca. 7,12m²
Büro
ca. 22,46m²
Terrasse
ca. 111,04m²
Empfang
ca. 29,93m²
Büro
Schulung
ca. 59,20m²
Büro
ca. 20,36m²
unverbindlicher Vermarktungsplan

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