

2351 Wiener Neudorf | Büro / Praxis | Objektnummer: 55963

## 468m<sup>2</sup> Büro mit 111m<sup>2</sup> Terrasse zur alleinigen Nutzung | Klima | Parkplätze | Teilflächen möglich bzw. auf bis zu 668m<sup>2</sup> erweiterbar | optionales EG-Lager mit 47m<sup>2</sup>



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)

468m<sup>2</sup> Büro mit 111m<sup>2</sup> Terrasse zur alleinigen Nutzung |  
Klima | Parkplätze | Teilflächen möglich bzw. auf bis zu  
668m<sup>2</sup> erweiterbar | optionales EG-Lager mit 47m<sup>2</sup>



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. 200m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> € 10,50

Betriebskosten per m<sup>2</sup> €2,00

Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.

Kautions 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. 468 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Gewerbe                               |
| Terrassenfläche: | ca. 111 m <sup>2</sup> | Beziehbar:     | nach Vereinbarung                     |
|                  |                        | Heizung:       | Zentralheizung                        |
| Etage:           | 3. Etage               |                |                                       |
| WCs:             | 4                      | Lagebewertung: | gut                                   |
| Terrassen:       | 1                      | Lärmpegel:     | durchschnittliche<br>Beeinträchtigung |
|                  |                        | Bauart:        | Neubau                                |
|                  |                        | Zustand:       | nach Vereinbarung                     |

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

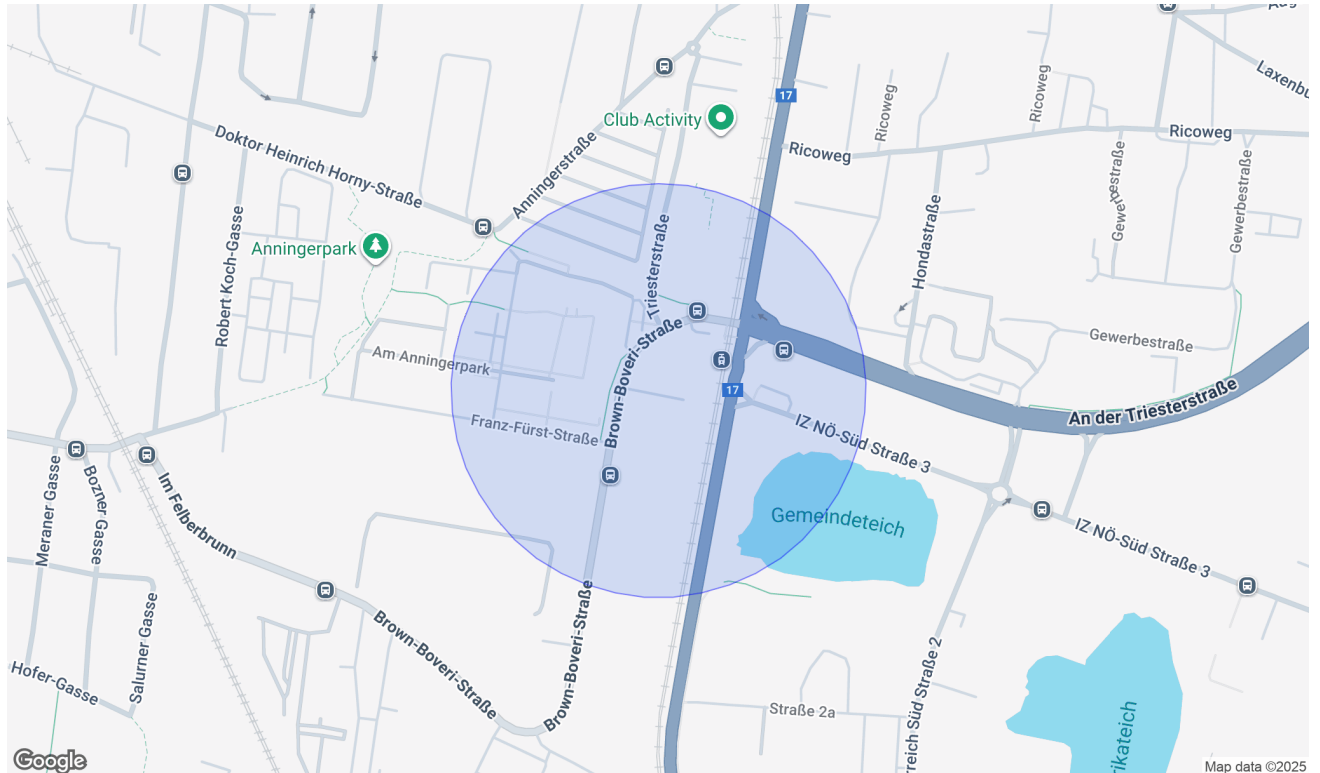
|                             |         |            |                                     |
|-----------------------------|---------|------------|-------------------------------------|
| Gesamtmiete:                | 12,50 € | Kaution:   | 3 Bruttomonatsmieten                |
| Miete:             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

## 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

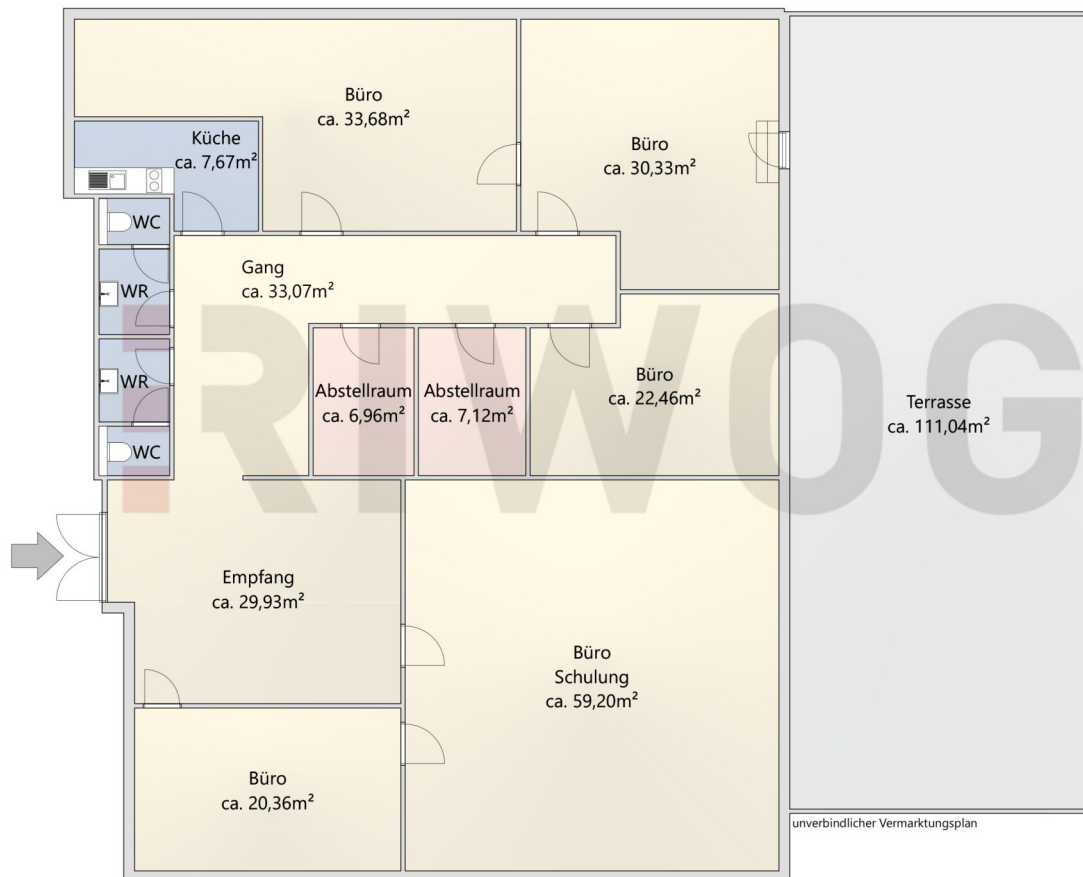
|               |         |
|---------------|---------|
| Kindergarten  | 500 m   |
| Schule        | 1.500 m |
| Höhere Schule | 2.000 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 1.500 m |
| Geldautomat | 1.500 m |
| Polizei     | 1.000 m |
| Post        | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



# 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