

2351 Wiener Neudorf | Büro / Praxis | Objektnummer: 56211

## 124m<sup>2</sup> Büro im IZ-Süd | Parkplätze am Gelände | optionale Lagerhalle mit ca. 294m<sup>2</sup> 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)

124m<sup>2</sup> Büro im IZ-Süd | Parkplätze am Gelände | optionale Lagerhalle mit ca. 294m<sup>2</sup> verfügbar



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

Im IZ Süd wird ein Büro mit ca. 124m<sup>2</sup> vermietet. Die Fläche befindet sich im ersten Stock ohne Lift. Die Aufteilung entnehmen Sie bitte dem Grundriss.

Parkplätze am Gelände vorhanden

Vertragslaufzeit nach Vereinbarung

Hauptmietzins €1.302,00

Betriebskosten inkl. Heizung €248,00

Nettomiete €1.550,00

20% USt. €310,00

Bruttomiete inkl. BK und USt. €1.860,00

Kaution ab 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. 124 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 124 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Etage:	1. Etage	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	3	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
WCs:	2	Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt

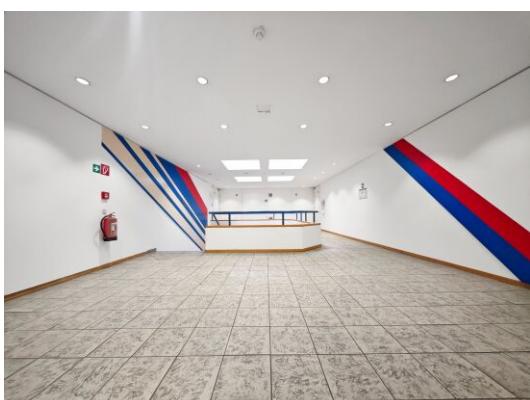
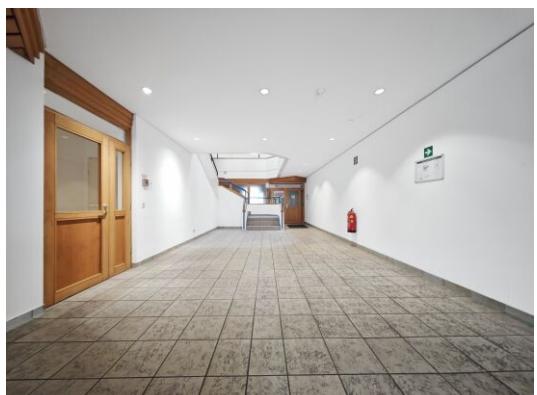
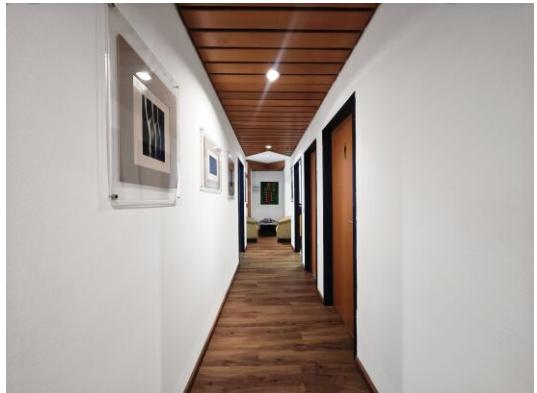
## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat	WCs:	Getrennte Toiletten
Räume:	Räume veränderbar	Küche:	Teeküche
Fenster:	Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Stellplatzart:	Parkplatz
Beleuchtung:	Deckenleuchten		

## Preisinformationen

Gesamtmiere:	1.860,00 €	Kaution:	3 Bruttonomatsmieten
Miete:	1.302,00 €	Provision:	3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.
Betriebskosten:	248,00 €		
Umsatzsteuer:	310,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:		1.860,00 €	

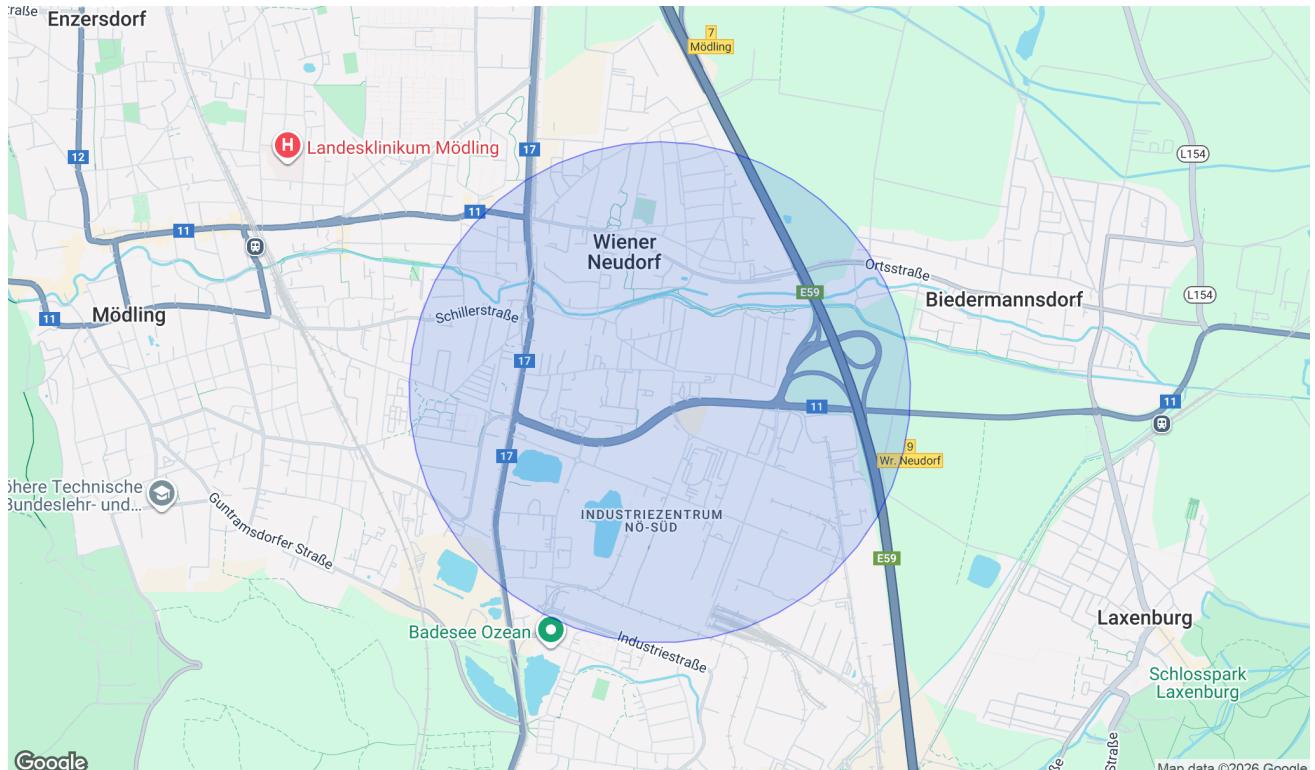
## Weitere Fotos





# Lage

2351 Wiener Neudorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	4.000 m
Krankenhaus	3.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	6.500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	500 m
Straßenbahn	4.000 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	1.500 m
Schule	1.500 m
Höhere Schule	3.500 m
Universität	10.000 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 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)