

2351 Wiener Neudorf | Büro / Praxis | Objektnummer: 57032

## 56m<sup>2</sup> Büro mit zwei Arbeitsräumen und Möglichkeit für Teeküche im IZ- Süd | Parkplätze



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)

## 56m<sup>2</sup> Büro mit zwei Arbeitsräumen und Möglichkeit für Teeküche im IZ-Süd | Parkplätze



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. Das Büro befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet insgesamt ca. 55,71m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Aufteilung können Sie dem Plan entnehmen.

- Anschlüsse für Teeküche
- Personenaufzug
- Parkmöglichkeiten am Gelände
- WC

Befristung nach Vereinbarung

Hauptmiete €584,96

Betriebskosten €116,99

**Nettomiete inkl. Betriebskosten €701,95**

Bruttomiete €842,34

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten + 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. 55,71 m <sup>2</sup> | Nutzungsart: | Gewerbe           |
| Etage:      | 1. Etage                 | Mobiliar:    | Küche             |
| Zimmer:     | 2                        | Heizung:     | Zentralheizung    |
| WCs:        | 1                        | Bauart:      | Neubau            |
|             |                          | Zustand:     | nach Vereinbarung |

## Ausstattung

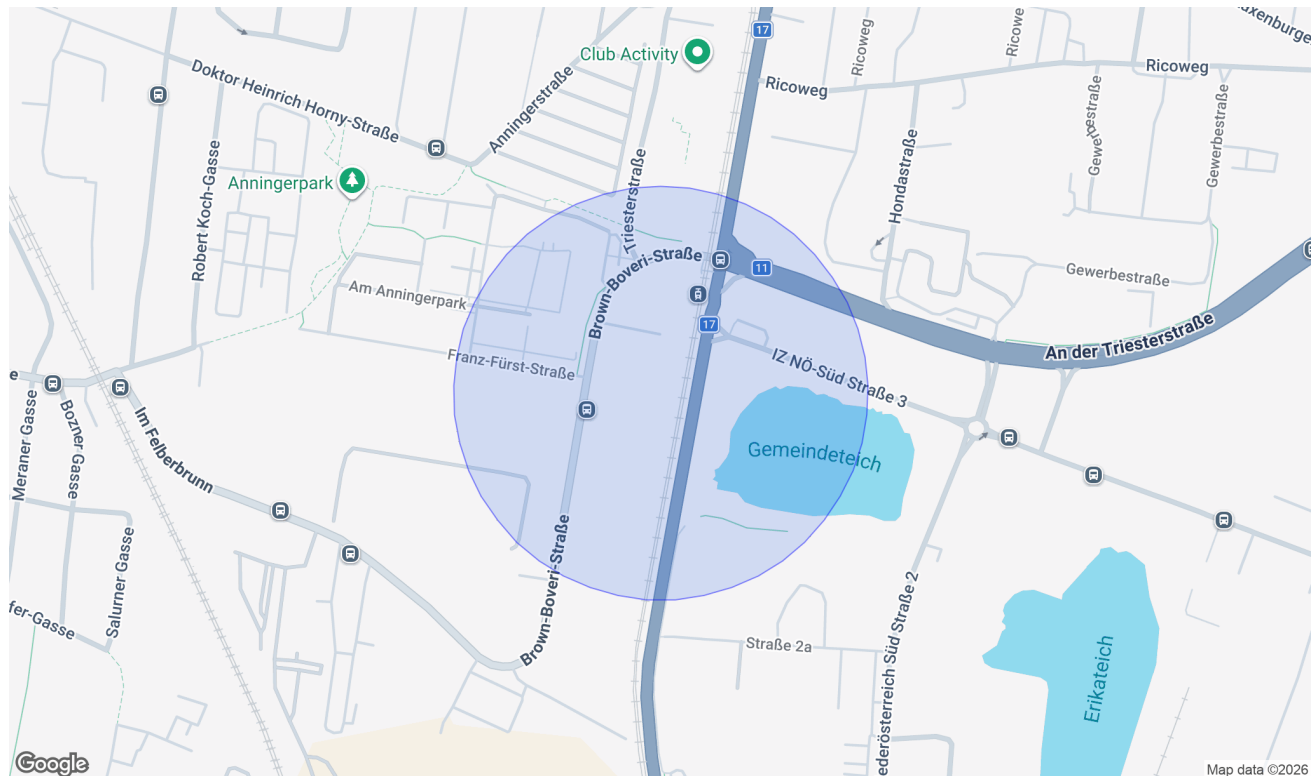
|              |                                                       |                |                       |
|--------------|-------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| Boden:       | Fliesen, Teppichboden                                 | Elektrik:      | DV- / EDV-Verkabelung |
| Fahrstuhl:   | Personenaufzug                                        | WCs:           | Toilette              |
| Fenster:     | Öffenbare Fenster,<br>Doppel- /<br>Mehrfachverglasung | Küche:         | Teeküche              |
|              |                                                       | Stellplatzart: | Parkplatz             |
| Beleuchtung: | Deckenleuchten                                        |                |                       |

## Preisinformationen

|                             |          |            |                                     |
|-----------------------------|----------|------------|-------------------------------------|
| Gesamtmiete:                | 842,34 € | Kaution:   | 3 Bruttomonatsmieten                |
| Miete:                      | 584,96 € | Provision: | 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |
| Betriebskosten:             | 116,99 € |            |                                     |
| Umsatzsteuer:               | 140,39 € |            |                                     |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 842,34 € |            |                                     |

## Lage

2351 Wiener Neudorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 1.500 m |
| Einkaufszentrum | 1.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 6.500 m |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 2.000 m |
| Straßenbahn       | 3.500 m |

### Kinder & Schulen

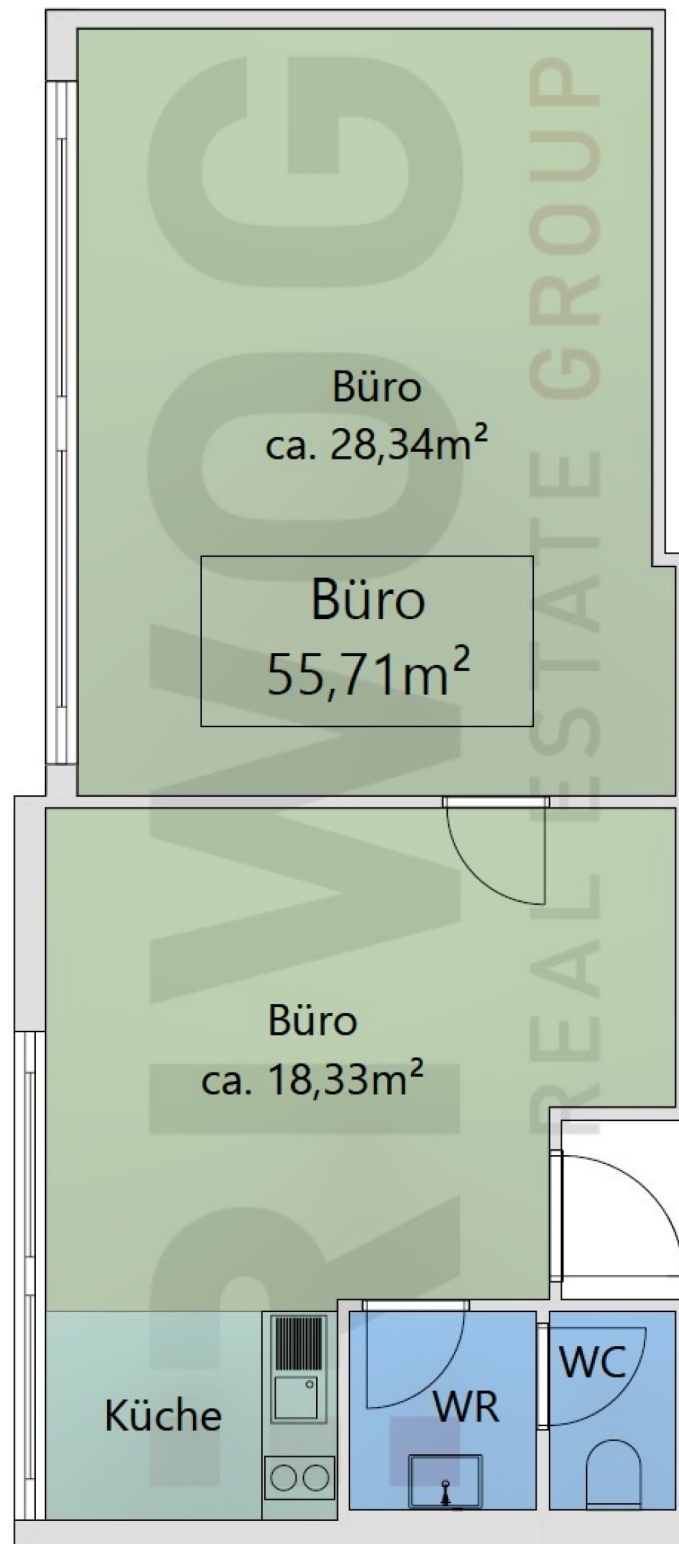
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 1.500 m |
| Kindergarten  | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.500 m |

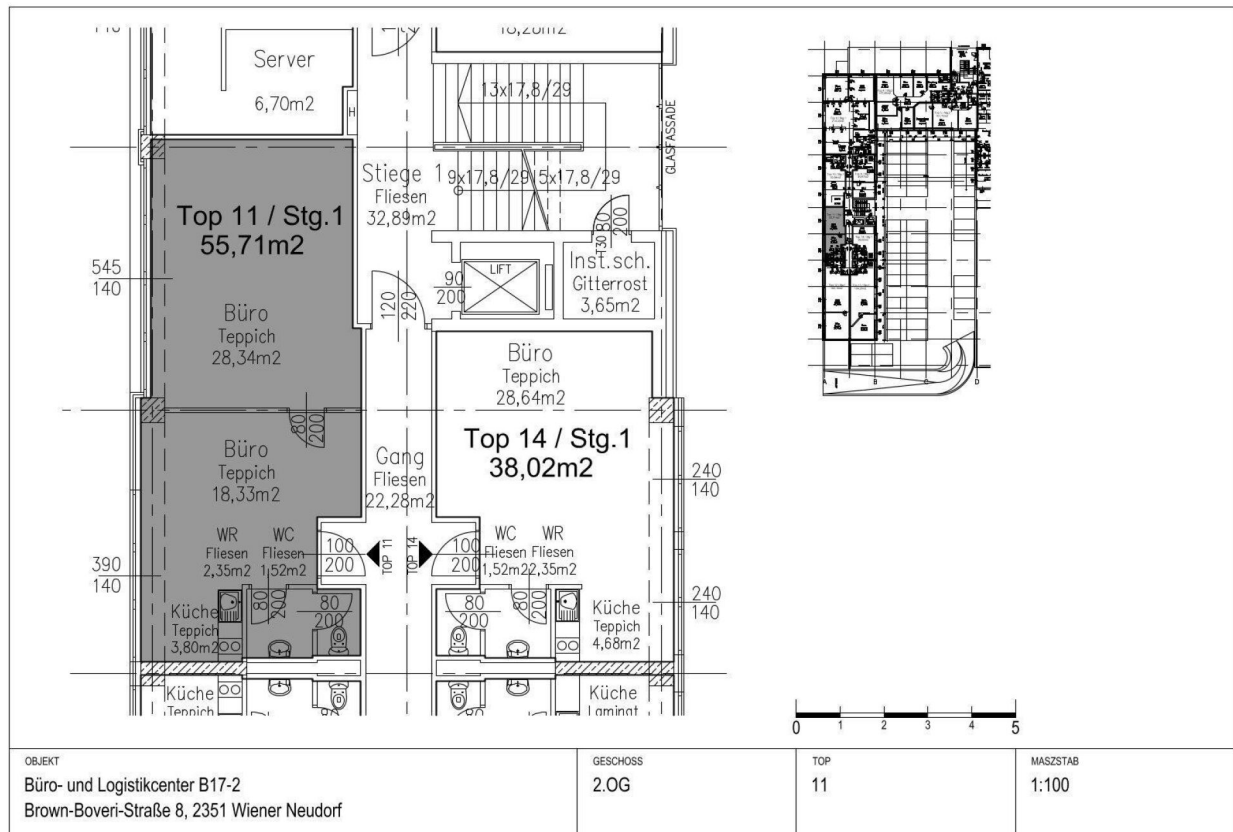
### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 1.500 m |
| Geldautomat | 1.500 m |
| Post        | 1.000 m |
| Polizei     | 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](mailto:info@awfs.at)