Modernes Büro mit Top Anbindung

Objektnummer: 6621

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Nutzfläche:	341,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,09 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	4.944,50 €
Kaltmiete	5.933,40 €
Miete / m²	14,50 €
Betriebskosten:	988,90 €
USt.:	1.186,68 €

Provisionsangabe:

3 BMM zzgl. 20% USt.

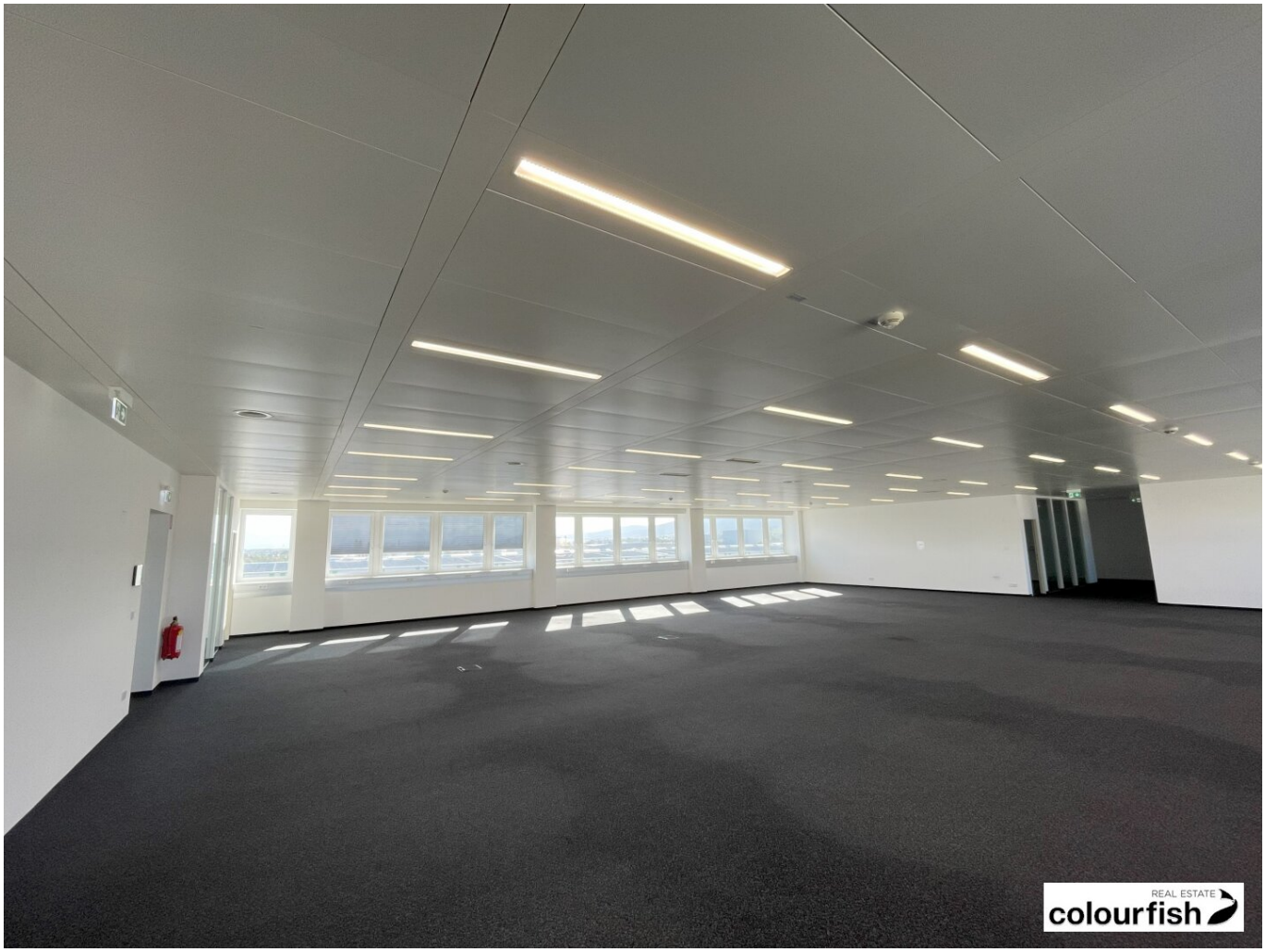
Ihr Ansprechpartner

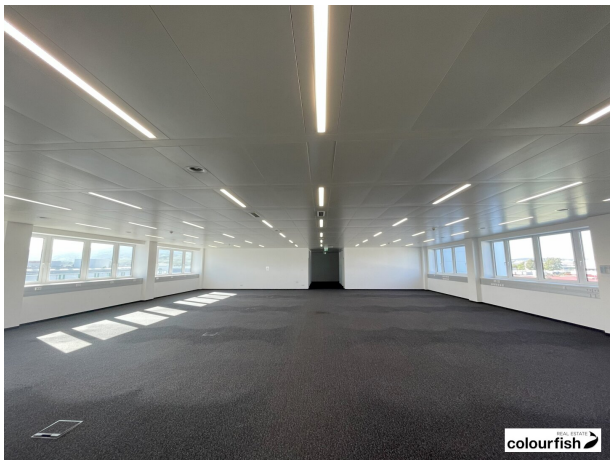
Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 930 40 909
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

Im Modernen BUSINESS PARK finden Sie modern ausgestattete, freundlich Büros in Größen ab ca. 138 m². Die Büroflächen zeichnen sich durch ihren flexiblen Grundriss aus, der an die Bedürfnisse des jeweiligen Mieters angepasst wird. Alle Büroflächen sind über attraktive Lift-Stiegenhäuser erschlossen. Die Büros verfügen über eine Klimatisierung, teilweise über Splitgeräte, teilweise über Kühldecken sowie einer modernen LED Arbeitsplatzbeleuchtung und sind standardmäßig mit Teppichboden ausgestattet.

Im Erdgeschoß können attraktive Lager- bzw. Logistikflächen in unterschiedlichen Größen dazu gemietet werden. Die Lagerflächen verfügen über Rampen sowie barrierefreie Zufahrten mit Sektionaltoren, die natürliche Belichtung erfolgt einerseits über die Zugänge bzw, über die Oberlichten. Den Lagerflächen vorgelagert sind großzügige Rangierflächen zur An- und Ablieferung mit LKWs oder anderen Fahrzeugen. Die Lager können mit Staplern befahren werden.

Die **flexiblen Büro- und Lagerflächen** können beliebig miteinander kombiniert werden - ganz nach Ihrem Bedarf.

Der direkte **Autobahnanschluss an die A2 (IZ NÖ-Süd)** mit Nähe zu den Verteilern A21, A23, A3 und S1 sowie die **einfache Zufahrt zum Lager** vereinfachen obendrein Ihre logistischen Tätigkeiten. Mit **unserem top-gelegenen Standort** überzeugen Sie aber auch Ihre Mitarbeiter, die ebenso von der hervorragenden Anbindung profitieren. Direkt am Gelände stehen ausreichend Stellplätze für die Mieter zur Verfügung.

verfügbare Fläche/Konditionen:

Top 77

Büro ca. 341 m²,

HMZ Büro: netto € 14,50/m²

BK: netto € 2,90/m²

Alle Preise zzgl. 20 USt.

Ausstattung:

Büro:

- Lift

- attraktiver Eingangsbereich
- Teeküche
- ausgestattete, getrennte Sanitäreinheiten
- Kühlung
- Teppichboden
- flexibler Grundriss

Büro/Lager Kombinationen

Büro und Lager sind über ein gemeinsames Stiegenhaus erschlossen

Top 77_1: Lager ca. 858 m²/Büro ca. 341 m²

Top 77_2: Lager ca. 224 m²/Büro ca. 224 m²

Top 58D: Lager ca. 560 m²/Büro ca. 97 m²

Lager:

- LKW-Laderampe
- Sektionaltor
- Sanitäreinheiten im Lager
- kleines Lagerbüro möglich

- großzügige Ladezonen

Ausreichend Parkplätze für Mieter verfügbar.

Weitere verfügbare Büroflächen:

Top 58B: ca. 127 m²

Top 70_1: ca. 198 m²

Top 70_2: ca. 277 m²

Top 70_3: ca. 356 m²

Top 70_4: ca. 554 m²

Top 77: ca. 341 m²

Weitere verfügbare Lagerflächen:

Top 58C: ca. 650 m²

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Linie 261: in ca. 30 Minuten zu Wien Hauptbahnhof

Linie 263: in ca. 18 Minuten zu Bahnhof Mödling

Linie 361: in ca. 45 Minuten zu Bahnhof Baden bei Wien

Verkehrsanbindung:

sehr gute Anbindung über A2 (Abfahrt Wr. Neudorf oder IZ NÖ-Süd)

Wien Zentrum in ca. 25 Minuten erreichbar

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap