

Büro/Lager Kombinationen im Business Park



Objektnummer: 6619

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Nutzfläche:	880,00 m ²
Lagerfläche:	648,00 m ²
Bürofläche:	226,00 m ²
Kaltmiete (netto)	8.624,00 €
Kaltmiete	10.208,00 €
Miete / m²	9,80 €
Betriebskosten:	1.584,00 €
Heizkosten:	616,00 €
USt.:	2.164,80 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

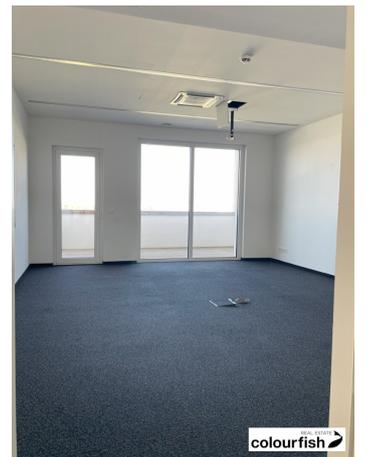


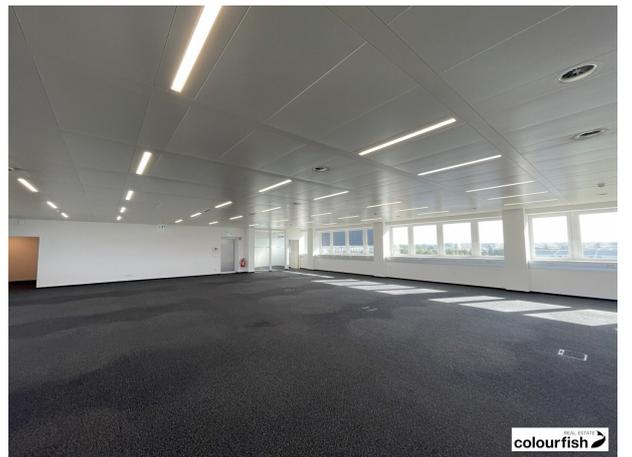
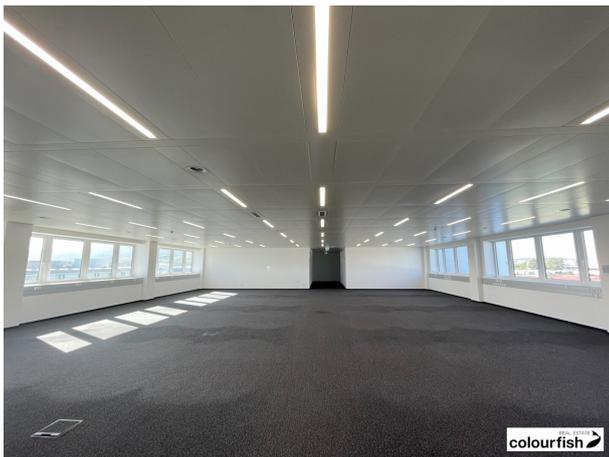
Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 930 40 909

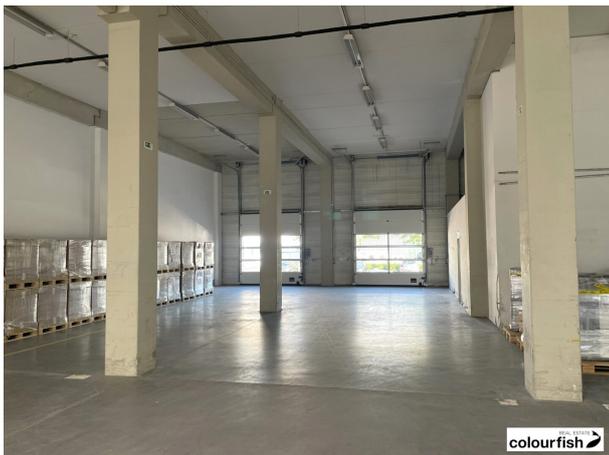
H +43 664 930 40 909











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 58C

Büro ca. 226 m² - netto € 14,60/m²

Lagerfläche ca. 648 m² - netto € 8,10/m²

Sanitäreinheiten ca. 6 m² - netto € 12,60/m²

Betriebskostenkonto - netto € 1,80/m²

Heizkostenkonto - netto € 0,70/m²

Alle Preise verstehen sich pro Monat und gelten zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

Büro:

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

Lager:

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

Ausreichend Parkplätze für Mieter verfügbar.

Weitere verfügbare Büroflächen:

Top 58B1: ca. 138 m²

Top 58B2: ca. 276 m²

Top 58B3: ca. 412 m²

Top 58C1: ca. 144 m²

Top 69: ca. 221 m²

Top 70: ca. 277 m²

Top 58D: ca. 149 m²

Top 77: ca. 512 m²

Weitere verfügbare Lagerflächen:

Top 58DL: ca. 149 m²

Top 69L: ca. 348 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

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.

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