

## **Moderne Bürofläche im Company-Building**



**Objektnummer: 3935**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	112,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.184,93 €
<b>Kaltmiete</b>	1.410,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,70 €
<b>USt.:</b>	282,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

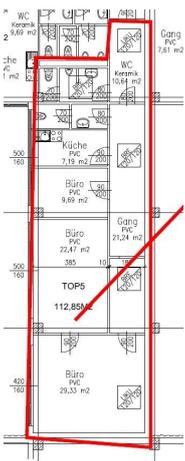


**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH  
Biberstraße 3, Top 4A  
1010 Wien

T +43 1 356 00 21  
H +43 664 601 05 165







 **IMMOBILIENCARD**  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**  
Vorname/Name

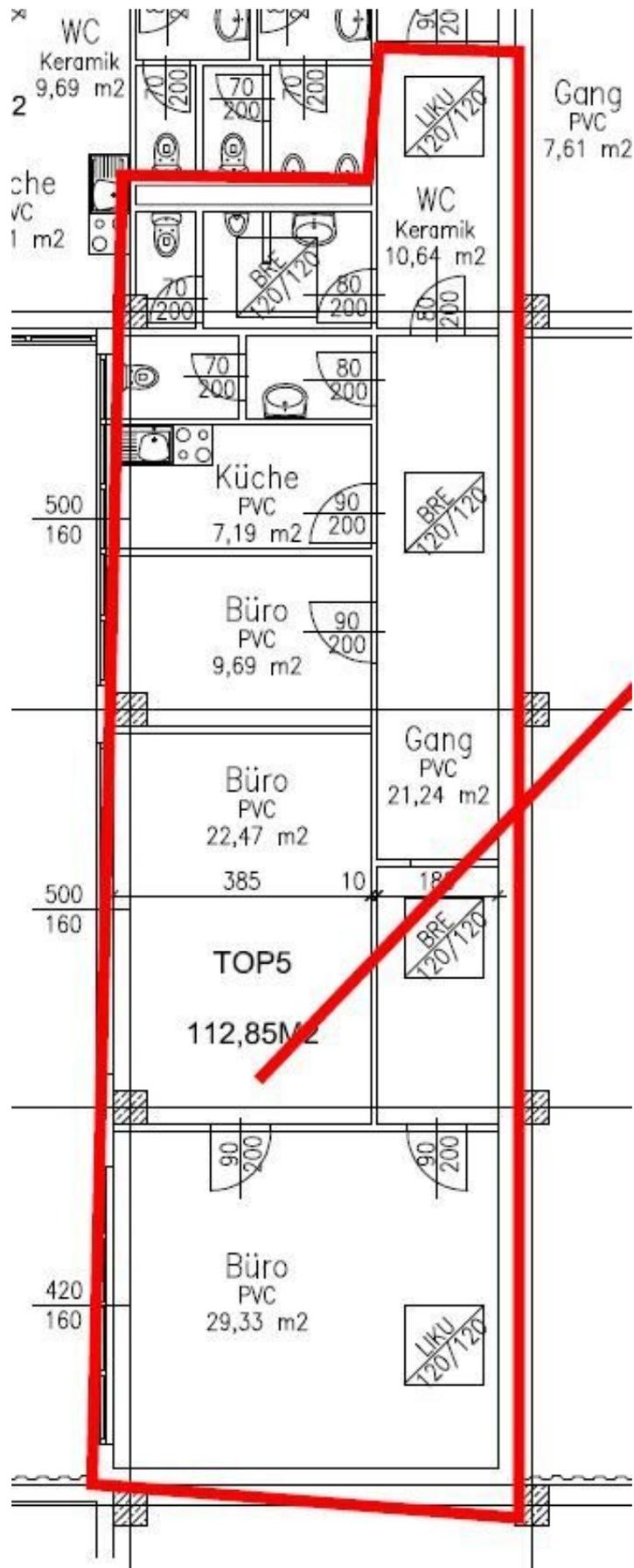
**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Geschäftsführung**  
Stellung im Unternehmen  
**Wien**  
Standort

**AT01007403**      **46762v**  
Treuhänder-Nummer      Firmenbuchnummer

gültig bis  
**12/2025**



# Objektbeschreibung

## Moderne Bürofläche im Company-Building

Das moderne Büroobjekt befindet sich in einem der bedeutendsten Wirtschaftsballungszentren im Süden von Wien - dem IZ-NÖ Süd (Industriezentrum Niederösterreich Süd) und bietet Büroflächen und Hallen. Das 4-geschoßige, funktionelle Bürogebäude ist von den Lagerhallen räumlich getrennt. Es verfügt über einen Haupteingang (für Erdgeschoß und 1. OG) und einen speziellen für den Mieter in den oberen Etagen gebauten Eingang hinter dem Haus.

Die Lagerhallen sind über zahlreiche Tore erreichbar, wobei eine breite LKW-Zufahrt zu den Rampen der Hallen führt. Einige Hallen sind ohne Rampen und somit ebenerdig erreichbar. Die Hallenhöhe beträgt ca. 6 m. Derzeit sind alle Hallen vermietet.

**Mieter und auch Besucher finden auf dem Gelände ausreichend Parkplätze vor.**

**Die aktuell verfügbare Bürofläche ist ausgebaut, teilgekühlt und sofort verfügbar:**

**Büro im 1.OG mit 112,85 m<sup>2</sup>**

Das moderne Bürohaus ist optimal über die Ausfahrt A2/Südbahn Knoten Wr. Neudorf bzw. die B17 erschlossen.

Gute Infrastruktur: Restaurants im Umfeld

### FACTS:

- Nettomiete Bürofläche: € 10,50/m<sup>2</sup> p.M.
- **BK-Akonto inkl. Heizung und Wasser** netto: € 2,00/m<sup>2</sup> p.M.
- Kosten Stellplätze auf Anfrage
- Kautions: 3-6 BMM

- Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!**

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

**[www.anobis.at](http://www.anobis.at)**

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 <1.500m  
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 <2.000m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap