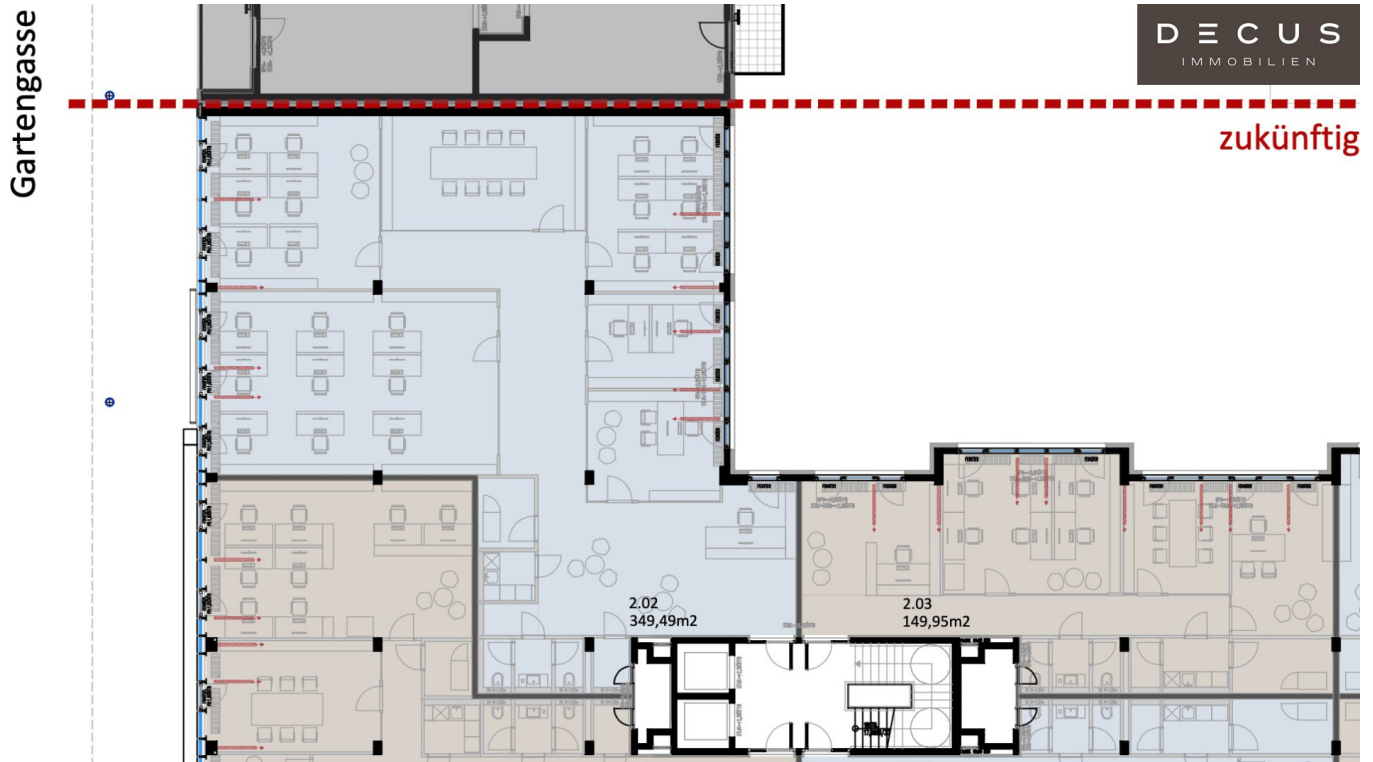


## "Herzfelderhof" in Wiener Neudorf - Effiziente Büros von ganz klein bis ganz groß



**Objektnummer: 1145473/629**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Bahnstraße                       |
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2351 Wiener Neudorf              |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 149,95 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | A 27,31 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,85                             |
| Kaltmiete (netto)             | 1.994,34 €                       |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 12,00 €                          |
| Betriebskosten:               | 329,89 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



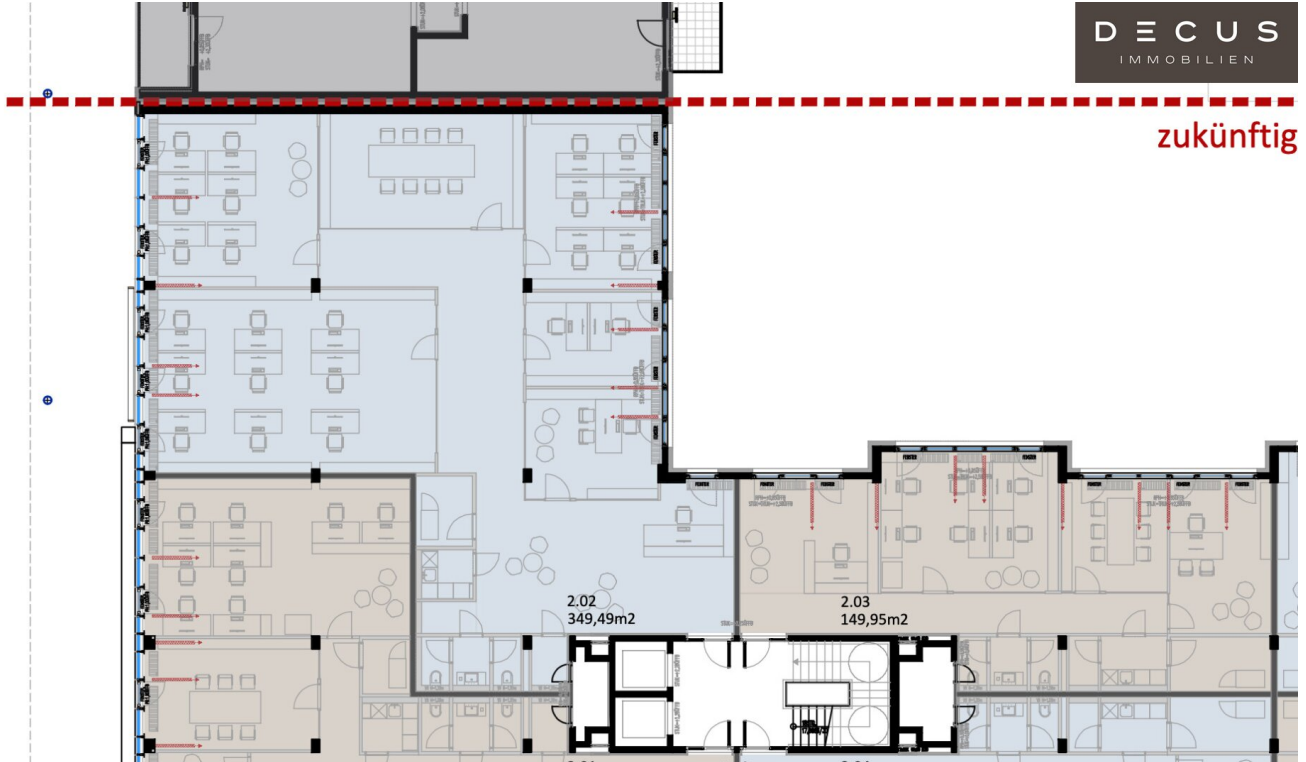
**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10

zukünftig

Gartengasse



## Objektbeschreibung

In den letzten zwei Jahren ist in **Wiener Neudorf** ein attraktives Bürohaus entstanden. Es befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde, zieht sich entlang der Bundesstraße B17 und ist somit besonders **gut sichtbar**.

Die Nähe zu Vösendorf, Mödling oder auch Biedermannsdorf bietet ein großes Einzugsgebiet und eine **gute individuelle Verkehrsanbindung**. Auch mit dem öffentlichen Verkehr ist man durch die gegenüber des Gebäudes liegende Station "Wiener Neudorf" der **Badner Bahn** gut angebunden. Zwischen der Wiener Oper und Wiener Neudorf fährt die Badner Bahn wochentags im 7,5 Minuten Takt.

### Objekt:

Durch die **attraktive moderne Architektur** hebt es sich das Gebäude von den umliegenden Bauten ab. Über die gesamte Länge des Gebäudes wurde eine ca. 4m tiefe Vordachkonstruktion mit runden Ausschnitten errichtet. Dies gibt den Fußgängern Schutz und ermöglicht eine bessere Nutzbarkeit des Bereichs darunter.

Das **Bürohaus** verfügt über eine Fläche von insgesamt ca. **5.800m<sup>2</sup>** und bietet auf **vier Obergeschossen** Büroflächen für Unternehmen aller Größenordnungen. Die **kleinste Büroeinheit** hat **140m<sup>2</sup>** und nach oben gibt es derzeit so gut wie keine Grenzen.

In den oberen Geschoßen wird ein **Panoramablick** geboten.

Die Flächen befinden sich derzeit im **Edelrohbau** und können nach den individuellen Wünschen des zukünftigen Nutzers ausgebaut werden. Die **Grundrisse sind effizient** und durch teilweise **bodentiefe Fenster lichtdurchflutet**. Die Renderings bieten schon einen Einblick in mögliche Ausbaustufen.

Im **Erdgeschoß** befinden sich **drei Geschäftslokale** mit einer Gesamtfläche von rund 2.100m<sup>2</sup>. In einem der Lokale hat sich **ACTION** eingemietet, die anderen Lokale werden einerseits von einem Fahrradgeschäft als auch von einem **Fitnesscenter** genutzt.

Ein Regelgeschoß ist zwischen 1.640m<sup>2</sup> und 1.850m<sup>2</sup> groß und kann in bis zu **acht getrennte Mietflächen** unterteilt werden. **Großzügige Terrassen** stehen im 1., im 3. und natürlich im beliebten Dachgeschoß zur Verfügung.

Auf der Liegenschaft wurde auch ein Wohngebäude errichtet. Die **Tiefgaragen** der beiden Gebäude sind miteinander verbunden.

In der Nähe befinden sich einige **Nahversorger** (BILLA, BIPA, Lidl, usw.) also auch eine **Apotheke** und eine **Postfiliale**.

### **Mietpreise:**

1. OG:

Nettomiete / m<sup>2</sup> / Monat: Edelrohbau ab € 12,-- Vollausbau ab € 14,--

2. OG:

Nettomiete / m<sup>2</sup> / Monat: Edelrohbau ab € 12,-- Vollausbau ab € 14,--

3. OG:

Nettomiete / m<sup>2</sup> / Monat: Edelrohbau ab € 12,50 Vollausbau ab € 15,--

DG:

Nettomiete / m<sup>2</sup> / Monat: Edelrohbau ab € 13,-- Vollausbau ab € 16,--

### **Ausstattung:**

- Erstbezug
- Fernwärme
- Kühlung über Fan-Coils
- Doppelboden
- Edelrohbau - individueller Ausbau möglich

- flexible bzw. mieterspezifische Grundrissgestaltung
- getrennte Sanitärbereiche
- 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- außenliegende Beschattung mittels elektrischen Raffstores
- öffnenbare Fenster
- teilweise bodentiefe Fenster
- Terrassenflächen in mehreren Geschossen
- zwei Aufzüge

### **Stellplätze:**

In der Tiefgarage stehen ca. **70 Stellplätze** zur Verfügung und auch im Freien wurden **Kundenparkplätze** geschaffen. Zum Abstellen von **Fahrrädern** wurde ein eigener großzügiger Bereich reserviert.

€ 70,-- netto / Monat exkl. Betriebskosten

In der Tiefgarage gibt es Möglichkeiten zum Laden von Elektroautos.

### **Energieausweis:**

Heizwärmebedarf: 27,31 kWh/m²a

## **Verkehrsanbindung:**

Die Lage in der Nähe des **Knoten Vösendorf** ist eine optimale individuelle Anbindung an diverse Autobahnen gegeben. (**Südautobahn A2, S1, A21** sowie **A23**).

Der **Flughafen** Wien Schwechat ist innerhalb von 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Das Bürohaus verfügt über eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung. Die **Badner Bahn** Station „Wiener Neudorf“ befindet sich direkt gegenüber. Weiters verlaufen einige **Buslinien** entlang der Liegenschaft.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen

davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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



**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <4.750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap