Flexible Co-Working-Spaces im Marchfeld!

Beispielbild Co Working Spaces

Objektnummer: 6547/3908

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2304 Mannsdorf an der Donau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaltmiete (netto)	190,00 €
Kaltmiete	190,00 €
Miete / m²	4,75 €
USt.:	38,00 €

Provisionsangabe:

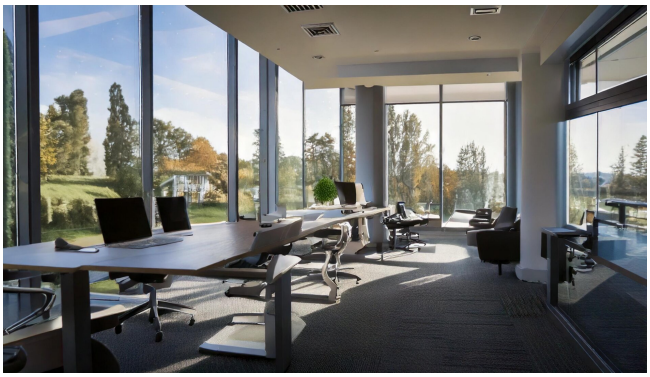
684,00 € inkl. 20% USt.

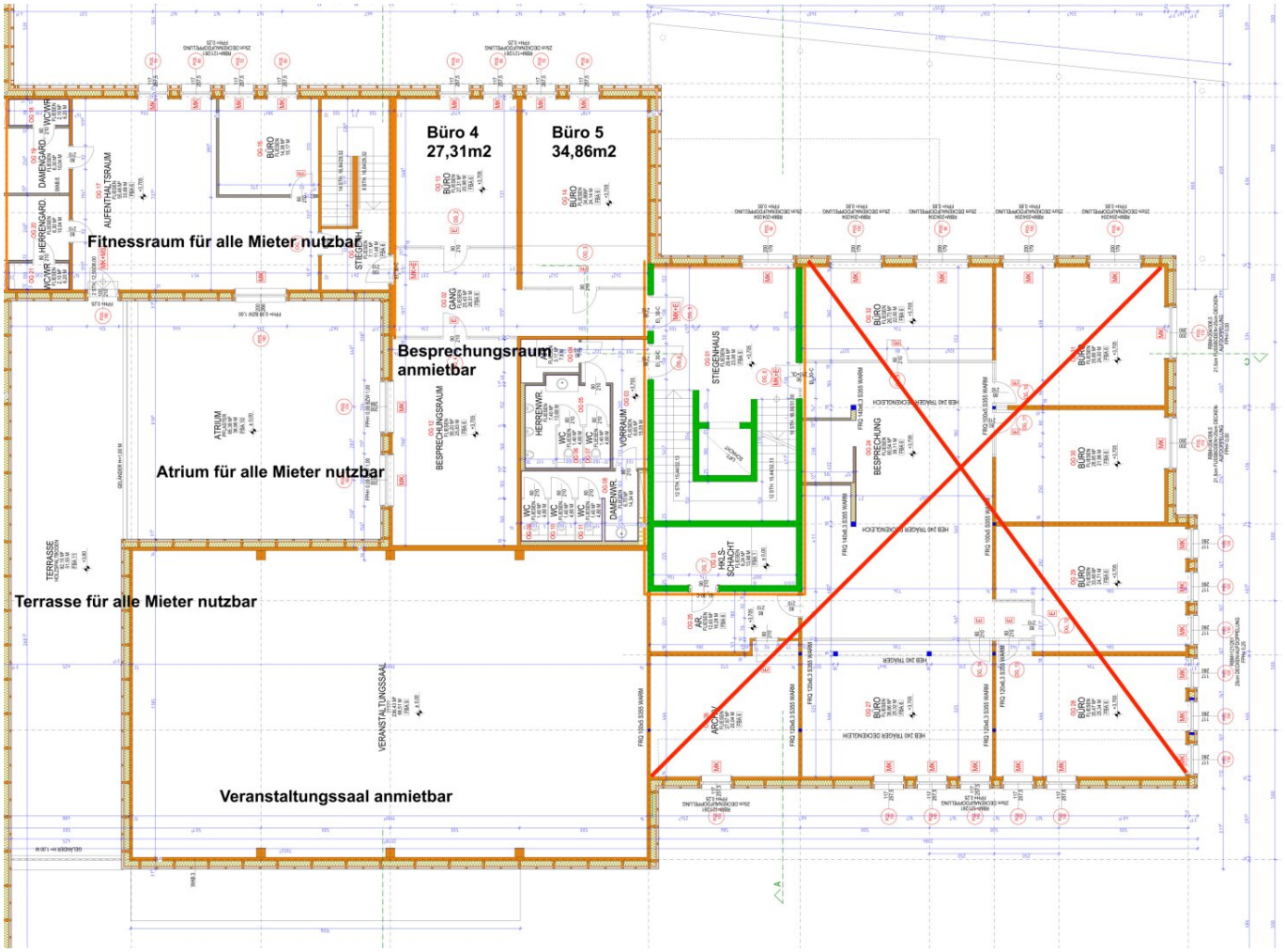
Ihr Ansprechpartner

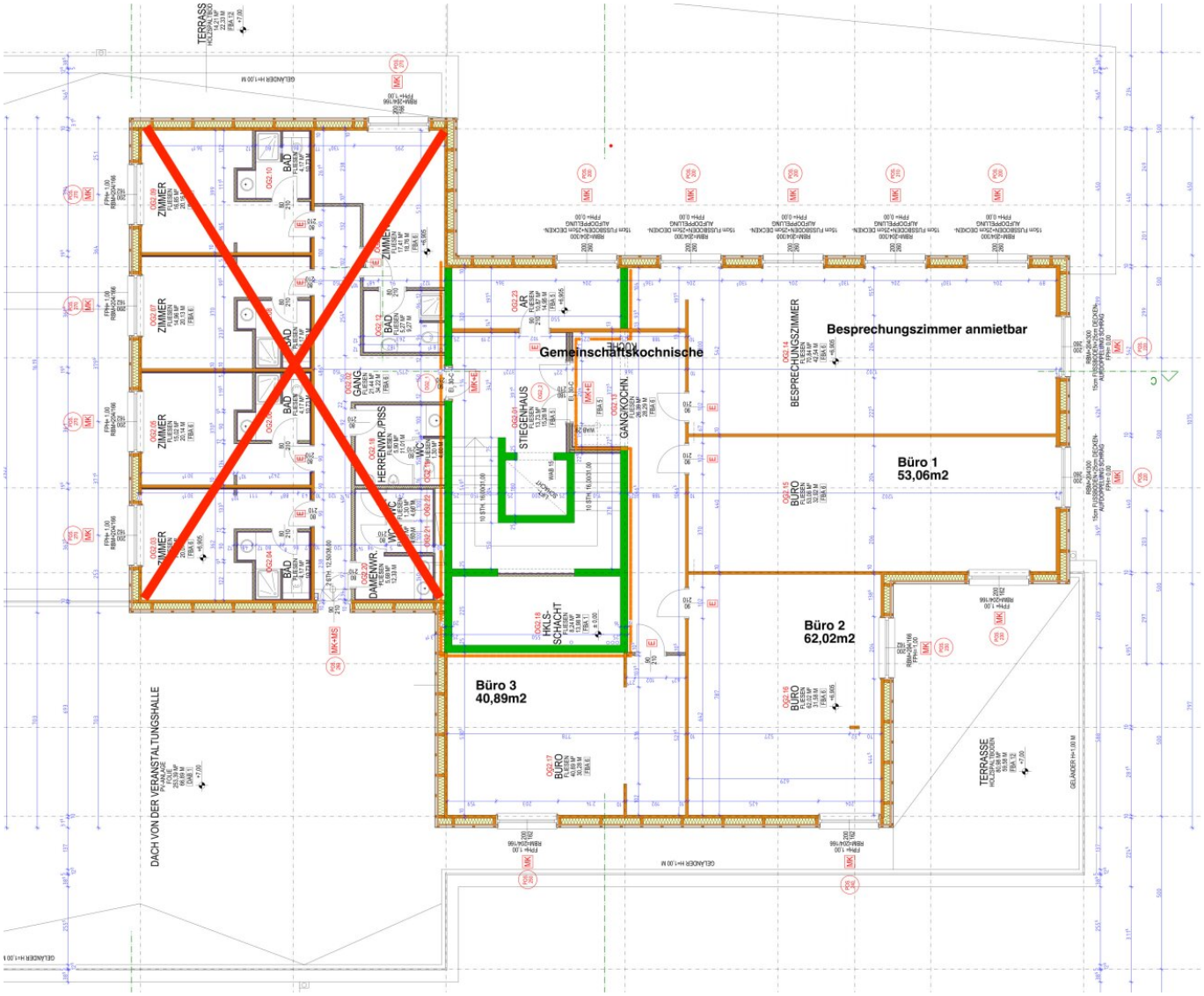
Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72




Büro 4
27,31m2
Büro 5
34,86m2
Fitnessraum für alle Mieter nutzbar
Besprechungsraum
anmietbar
Atrium für alle Mieter nutzbar
Terrasse für alle Mieter nutzbar
Veranstaltungssaal anmietbar


Gemeinschaftskochnische
Besprechungszimmer anmietbar
Büro 1
53,06m2
Büro 2
62,02m2
Büro 3
40,89m2
TERRASSE
DACH VON DER VERANSTALTUNGSHALLE

Objektbeschreibung

Co-Working-Space gesucht?

Wenn du im Homeoffice an deine Grenzen stößt, einen klaren Wechsel zwischen Arbeit und Freizeit schaffen möchtest oder einen zusätzlichen Arbeitsplatz außerhalb deiner Firma suchst, bist du bei uns genau richtig!

Unser **Co-Working-Space** bietet dir die Möglichkeit, in einer **kreativen und anregenden Umgebung** deinen Arbeitsplatz einzurichten.

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Co-Working-Spaces im Herzen des Marchfeldes**
- **Verfügbar ab: spätestens September 2025**
- **Gemeinschaftsterrasse**
- **Atrium** zur gemeinsamen Nutzung mit Außenarbeitsplätzen
- **Fitnessraum** zur gemeinsamen Nutzung
- **Besprechungsräume** zur tageweisen Anmietung
- **Gemeinschaftliche Teeküche** für Mieter
- **Gastronomie** im Haus
- **Parkplätze** für Mieter/Kunden (inkl. E-Ladestationen)

- **Befristung:** auf Vereinbarung - siehe "**"WorkSphere" "Co-Working-Konzept"**

Die ausführliche Beschreibung:

Dieses durchdacht konzipierte Betriebsobjekt beeindruckt durch seine **moderne Bauweise** und den **hohen technischen Standard**. Der **großzügige Parkplatz** ist mit **mehreren Ladestationen** sowie **Parkplätzen für Mitarbeiter, Mieter und Kunden** ausgestattet. Beim Betreten des **hochwertigen Gebäudes** empfängt Sie ein Mitarbeiter des Vermieters an einem **Empfangsbereich mit einer kleinen Lobby**. Während der Geschäftszeiten ist dieser Empfang stets besetzt, sodass ein/e Mitarbeiter/in des Vermieters Ihre Kunden direkt zu Ihrem Besprechungsraum begleiten kann.

Die **Obergeschosse** sind bequem per **Lift** erreichbar. Ein weiteres Highlight der Immobilie: Laden Sie Ihre **Geschäftspartner oder Kunden** vor Ort auf ein leckeres Essen ein – das im Gebäude untergebrachte Restaurant bietet **regionale Küche**. Zusätzlich steht ein **großer Veranstaltungssaal** zur Verfügung, der für **650,- € brutto pro Tag** oder **390,- € netto pro Abend** angemietet werden kann.

In jedem Obergeschoss stehen **Meetingräume** bereit, die stunden- oder tageweise genutzt werden können:

- **2. OG Besprechungsraum (70 m²):** 210,- € brutto / Tag oder 125,- € brutto / 6 Stunden

- **1. OG Besprechungsraum (39,2 m²):** 120,- € brutto / Tag oder 75,- € brutto / 6 Stunden

Weitere Highlights:

- **Gemeinsames Atrium**, ideal für die Mittagspause
- Nutzung des **Restaurants im Haus** für Mittag- und Abendessen
- **Gemeinschaftsterrasse**
- **Fitnessraum** zur gemeinsamen Nutzung
- **Gemeinschaftliche Teeküche**

Kostenpunkte:

- Die **Mietvertragsvergebührung**, die vom Finanzamt eingehoben wird, ist vom Mieter zu tragen. Sofern eine anfällt, dies kommt auf das Modell an, das Sie wählen.

"WorkSphere" Co-Working-Konzept - Mietoptionen:

- **Fixer Platz:** 190,- € netto/Monat (inkl. Betriebskosten)
- **12 Tage/Monat:** 110,- € netto/Monat (inkl. Betriebskosten)
- **6 Tage/Monat:** 60,- € netto/Monat (inkl. Betriebskosten)
- **1 Tag:** 20,- € netto (inkl. Betriebskosten)

Nachhaltigkeit & Innovation – ein großes Thema bei diesem Objekt!

- **Holzbauweise**
- **Energieerzeugung und Speicherung**
- **nachhaltige Strom- und Wärmeerzeugung**
- **Ladepark für Elektroautos**
- **Ökologie und Ökonomie**
- **Gebaut mit regionalen Gewerken**
- **Blackout- und Krisensicherheit**

Lage und Anbindung:

Mannsdorf an der Donau ist durch mehrere **Regionalbuslinien** gut angebunden:

- **Linie 550:** Verbindet Wien Aspernstraße, Orth an der Donau und Hainburg an der Donau. Die Linie bedient Mannsdorf und fährt von Montag bis Sonntag.
- **Linie 553:** Fährt von Groß-Enzersdorf über Oberhausen nach Orth an der Donau und hält ebenfalls in Mannsdorf. Verkehr von Montag bis Sonntag.

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
Apotheke <3.000m
Arzt <4.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <4.500m
Schule <3.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Polizei <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.000m
Geldautomat <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap