

**NURNOCH EIN BÜRO FREI!**



Beispielbild Büro

**Objektnummer: 6547/3905**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2304 Mannsdorf an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	34,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,54
<b>Kaltmiete (netto)</b>	438,54 €
<b>Kaltmiete</b>	543,12 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,58 €
<b>USt.:</b>	108,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1.955,23 € 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







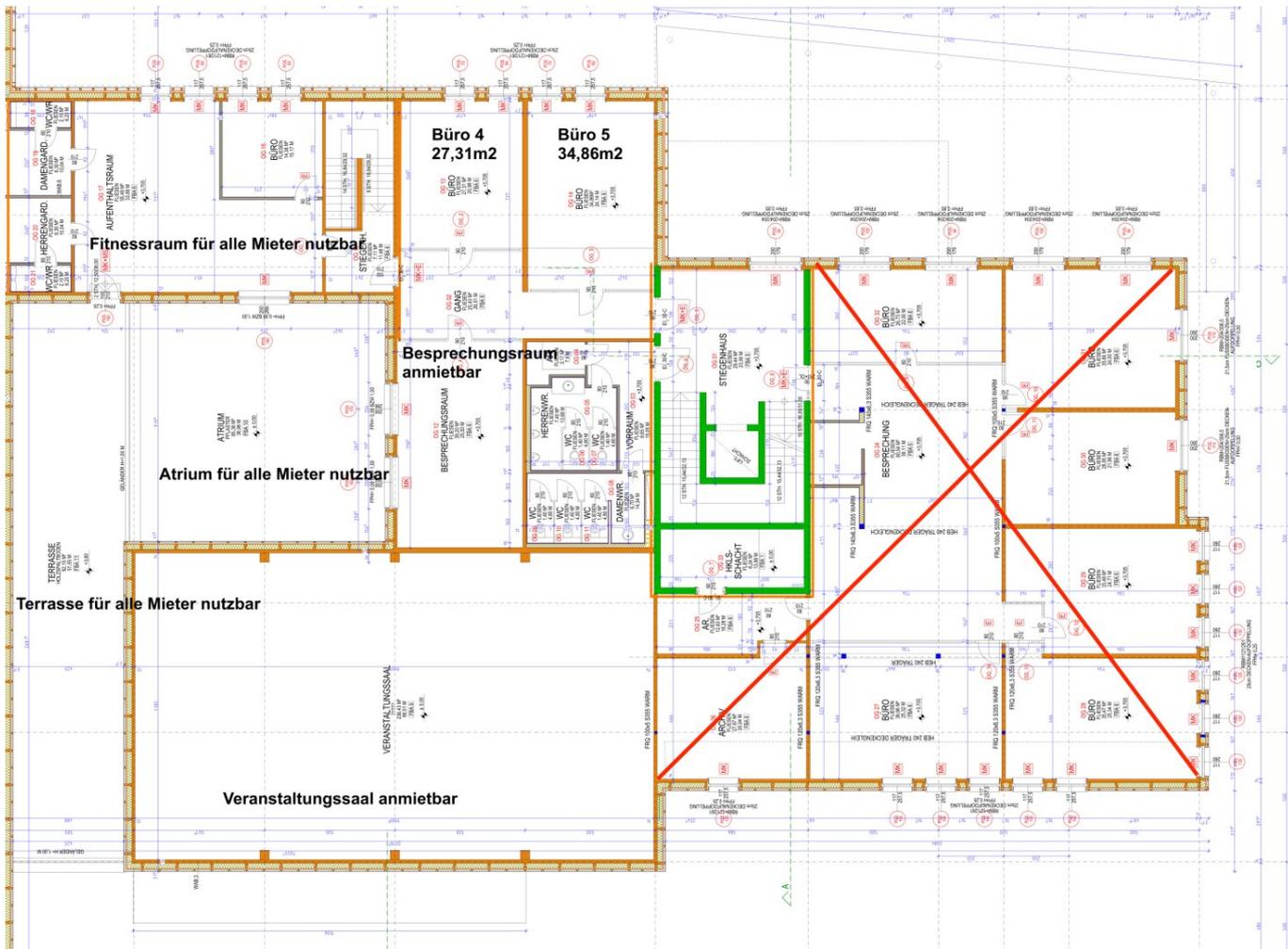












Fitnessraum für alle Mieter nutzbar

Atrium für alle Mieter nutzbar

Terrasse für alle Mieter nutzbar

Veranstaltungssaal anmietbar

Büro 4  
27,31m<sup>2</sup>

Büro 5  
34,86m<sup>2</sup>

Besprechungsraum  
anmietbar

VERANSTALTUNGSSAAL

ATRIUM

TERRASSE

AUFENTITSRAUM

BESPRECHUNGSRAUM

HEBENRAUM

WC

WC

WC

WC

DAMEN

VORRAUM

STIEGENHAUS



## **Objektbeschreibung**

**Büro gesucht?**

**Willkommen an der perfekten Adresse für modernes Arbeiten!**

**Hier vereint sich zeitgemäße Architektur mit einem High-End-Arbeitskonzept – genau das, was Sie und Ihr Unternehmen brauchen, um erfolgreich durchzustarten. Nachhaltig ist das Stichwort!**

**Die Kurzinformation für eilige Leser:**

- Büros im Herzen des Marchfeldes
- **NURNOCH EIN BÜRO FREI: BÜRO 5 mit rund 35 m<sup>2</sup>**
- Mietpreis pro m<sup>2</sup>: 12,58 € netto
- Gemeinschaftsterrasse
- Atrium zur gemeinsamen Nutzung mit Außenarbeitsplätzen
- Fitnessraum für alle Mieter verfügbar
- Besprechungsräume stunden- oder tageweise anmietbar
- Voll ausgestattete Gemeinschaftsküchen

- **Gastrolokal mit regionalen Speisen im Gebäude**
- **Parkplätze für Mieter und Kunden (inkl. E-Ladestationen)**
- **Kautions: 3 BMM, Mietvertrag befristet auf 8 Jahre mit Verlängerungsoption**

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Dieses innovative Betriebsobjekt beeindruckt durch **moderne Bauweise, höchsten technischen Standard** und eine Arbeitsumgebung, die keine Wünsche offenlässt.

Bereits beim Betreten des Gebäudes spüren Sie den durchdachten Komfort: Die Lobby mit einem professionellen Empfangsbereich ist während der Geschäftszeiten stets besetzt. Ihre Gäste werden hier freundlich empfangen und zu Ihrem Büro begleitet.

### **Fünf moderne Büroflächen stehen zur Vermietung:**

- **Büro 1:** 2. Obergeschoss, **53,06 m<sup>2</sup>**, Nettomietpreis: **667,49 € VERGEBEN**
- **Büro 2:** 2. Obergeschoss, **62,02 m<sup>2</sup>**, Nettomietpreis: **780,21 € VERGEBEN**
- **Büro 3:** 2. Obergeschoss, **40,89 m<sup>2</sup>**, Nettomietpreis: **514,40 € VERGEBEN**
- **Büro 4:** 1. Obergeschoss, **27,31 m<sup>2</sup>**, Nettomietpreis: **343,56 € VERGEBEN**
- **Büro 5:** 1. Obergeschoss, **34,86 m<sup>2</sup>**, Nettomietpreis: **438,54 €**

### **Highlights der Immobilie:**

- **Liftzugang:** Alle Büros sind barrierefrei erreichbar.
- **Gastronomie vor Ort:** Laden Sie Geschäftspartner oder Kunden auf ein köstliches Mittagessen oder Arbeitsessen in das hauseigene Restaurant mit Küche ein.
- **Veranstaltungssaal:** Perfekt für Meetings, Präsentationen oder Events, zu einem Preis von **650,-€ / Tag bzw. 390,-€ netto / Abendanmietbar**.
- **Besprechungsräume:** In jedem Obergeschoss stehen Meetingräume bereit, die stunden- oder tageweise zu einem Preis von: **2.OG Besprechungsraum mit 70 m<sup>2</sup>, 210,-€ brutto / Tag oder 125,-€ brutto / 6 Stunden**  
**1.OG Besprechungsraum mit 39,2 m<sup>2</sup>, 120,-€ brutto / Tag oder 75,-€ brutto / 6 Stunden**
- **Gemeinschaftsküche:** Im 2. Obergeschoss befindet sich voll ausgestattete Küchen für die Mieter.

#### **Zusätzliche Highlights für Sie und Ihr Team:**

- **Gemeinsames Atrium:** Nutzen Sie die Arbeitsplätze im Freien – ideal, um bei gutem Wetter neue Ideen zu entwickeln.
- **Gemeinschaftsterrasse:** Entspannen Sie während der Mittagspause in einer lichtdurchfluteten Atmosphäre.
- **Fitnessraum:** Halten Sie sich fit – exklusiv für die Mieter des Hauses.

#### **Kostenpunkte:**

- **Betriebskosten:** Die Betriebskosten werden anteilig auf die angemieteten Flächen

umgelegt, derzeit mit **ca. 3 €/m<sup>2</sup>**kalkuliert.

- **Mietvertragsvergebührung:** Die Vergebührung durch das Finanzamt ist vom Mieter zu tragen.
- **Kautio:** Es wird eine Kautio in Höhe von **3 Bruttomonatsmieten** hinterlegt.
- **Befristung:** Der Mietvertrag wird auf **8 Jahre** befristet, mit der **Option zur Verlängerung**.

## **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 Verkehrsanbindung:

Mannsdorf an der Donau überzeugt nicht nur durch seine zentrale Lage im Marchfeld, sondern auch durch eine **hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**.

### Busverbindungen:

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

### Einkaufsmöglichkeiten:

- **BILLA** - Adresse: Andlersdorferstr. 4, 2304 Orth an der Donau - Entfernung: 4,5 km
- **PENNY Markt** - Adresse: Kasernstraße 1, 2301 Groß-Enzersdorf - Entfernung: 9,2 km
- **HOFER** - Adresse: Wiener Straße 12, 2301 Groß-Enzersdorf - Entfernung: 9,3 km
- **BILLA** - Adresse: Weinlingergasse 22, 2301 Groß-Enzersdorf - Entfernung: 9,4 km

Mit dieser professionellen Bürolösung starten Sie in eine produktive und inspirierende Arbeitsumgebung – wir freuen uns, Ihnen die perfekte Fläche anbieten zu können!

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