

**Moderne Verkaufs- & Schauraumflächen in Top-Lage bei
Wien - 62 m² bis 203 m² verfügbar!**



Objektnummer: 596

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,44
Kaltmiete (netto)	747,96 €
Kaltmiete	1.018,47 €
Betriebskosten:	270,51 €
USt.:	203,69 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

T +43 2252 27 40 40
H +43 676 361 85 24







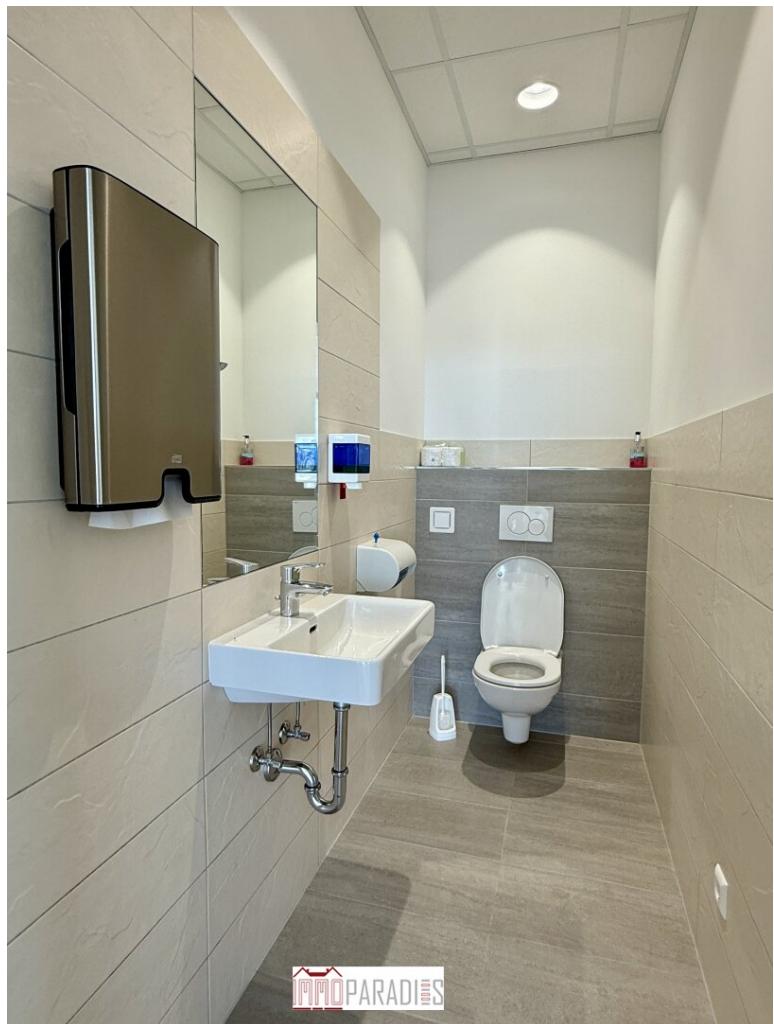
IMMOPARADIES



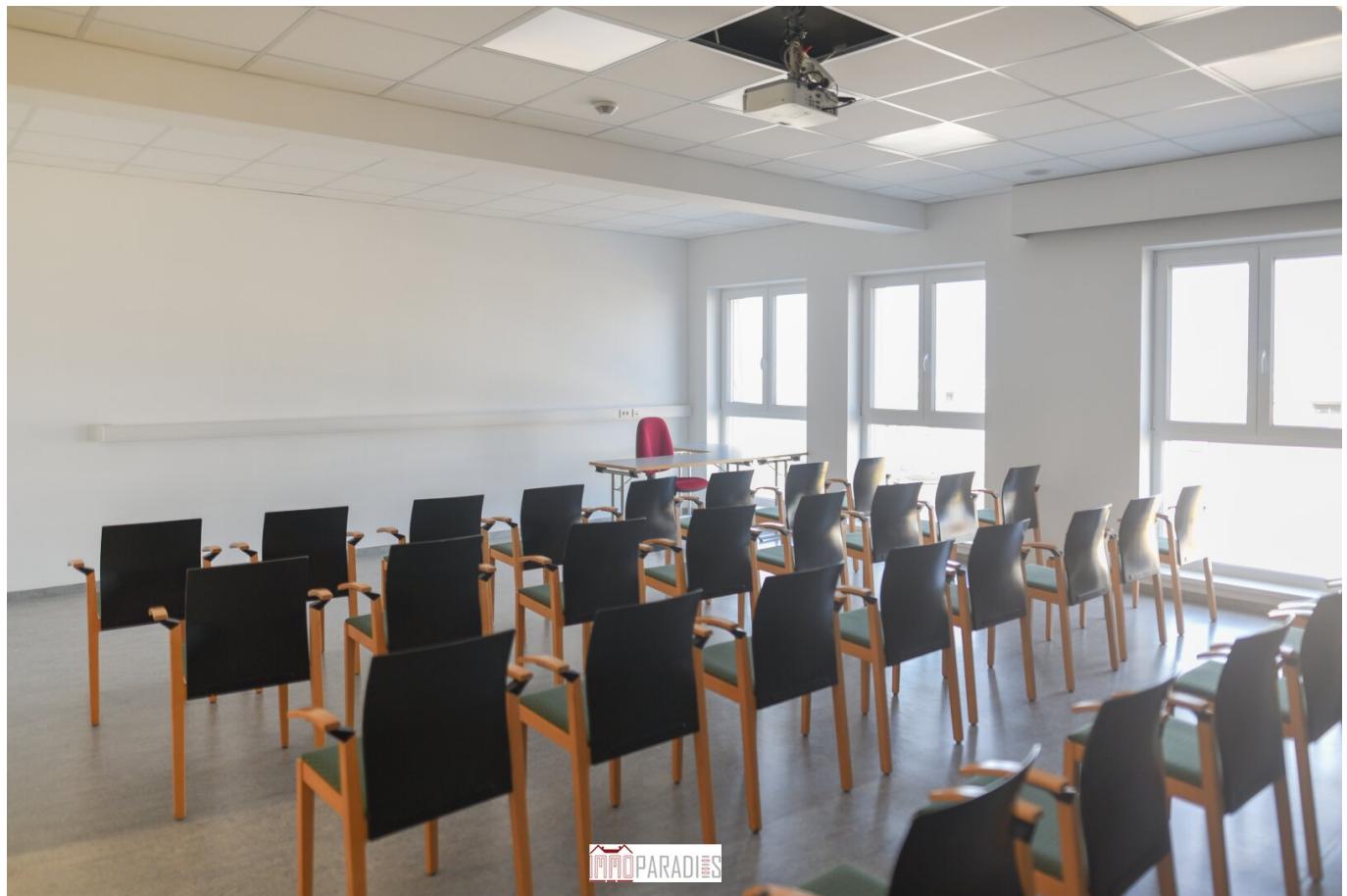
IMMOPARADIES



IMMOPARADIES









Objektbeschreibung

Moderne Verkaufs- & Schauraumflächen in Top-Lage bei Wien – 62 m² bis 203 m² verfügbar!

Repräsentativ. Sichtbar. Flexibel nutzbar.

Im modernen **Gewerbepark Himberg**, nur 25 km südlich von Wien, stehen vier hochwertige Verkaufs- und Schauraumeinheiten im Erdgeschoß zur Vermietung. Ideal für Schauraum, Verkaufsfläche oder Dienstleistungsbetriebe – mit großzügiger Glasfront, angeschlossenem Lager und barrierefreiem Zugang

Highlights auf einen Blick:

- Verkaufs-/Schauraumflächen von **32 m² bis 115 m²** - inkl. integriertem Lagerbereich von **62 m² bis 203 m²**
- **Große Glasfront** für maximale Sichtbarkeit und Tageslicht
- **Barrierefreier Zugang** für Kunden und Mitarbeitende
- **Eigene Sanitäranlage (WC)** in jeder Einheit
- **Klimaanlage & Fußbodenheizung** in allen Räumen – für ganzjährigen Komfort
- **Angeschlossenes Lager** mit direktem Zugang – auch als **Garagenzufahrt** nutzbar
- **Repräsentativer Neubau** mit modernem Design und hochwertiger Ausstattung
- **Kundenparkplätze direkt vor der Tür**

Top-Lage mit idealer Anbindung:

- Direkt im Gewerbegebiet Himberg
- Nähe S1, A2, A4, Wien und Flughafen Schwechat
- Mit dem Auto gut erreichbar und ausgezeichnet sichtbar

Mietkonditionen:

- Mietflächen: 32–115 m² (zzgl. Lageranteil)
- Mietpreis ab € 12,00/m² netto, zzgl. BK
- Befristung auf 3 oder 5 Jahre, mit Verlängerungsoption
- Kaution: 3 BMM
- Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wie Küche, Seminarraum etc. inklusive
- Optional: Reinigungsservice & Seminarräume zubuchbar

? Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

Sichern Sie sich Ihre Wunschfläche in einem modernen Umfeld mit bester Infrastruktur – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap