

**Moderne Verkaufs- & Schauraumflächen in Top-Lage bei  
Wien - 62 m<sup>2</sup> bis 203 m<sup>2</sup> verfügbar!**



**Objektnummer: 596**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3 Bruttomonatsmieten 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

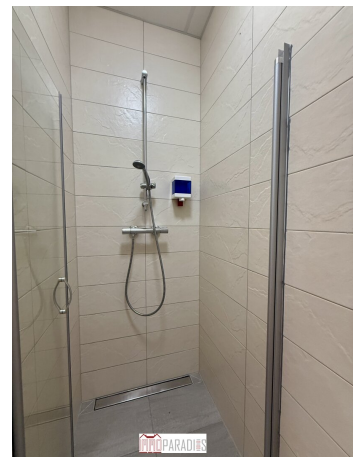








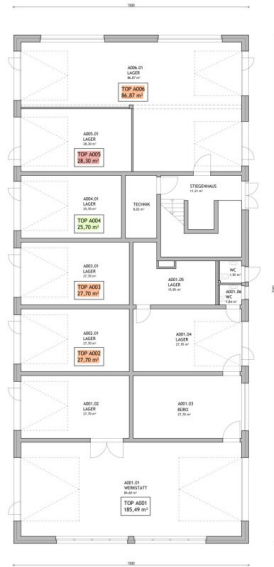




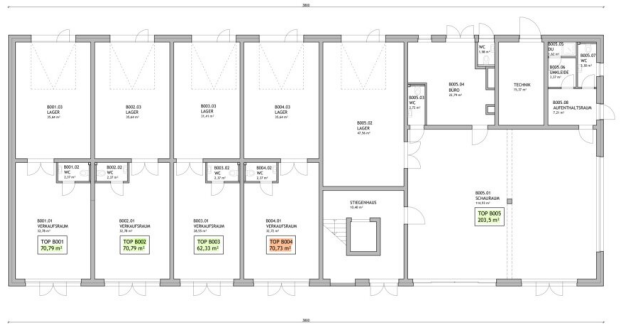








ERDGESCHOSS 1:100



BESTANDSPLAN			
BETREFF			
KATGEMEINDE	OST-NR.	E.Z.	PARTE
Rauchenwartherstrasse 15, 2325 Himberg			
ADRESSE			
BAUWERBER		GRUNDEIGENTUMER	
BAUHERHÖRDE			
PLANVERFASSTER			
FREIRAUM GmbH - HIMBERG			
PROJEKT			
GRUNDRISS ERDGESCHOSS			
PLANZEICHNUNG	27.03.2025	1:100	MB
DATUM	MASSSTAB	BEARBEITER	PLAN-NR.
			16_BP_001

## 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 m<sup>2</sup> (zzgl. Lageranteil)
- Mietpreis ab € 12,00/m<sup>2</sup> netto, zzgl. BK
- Befristung auf 3 oder 5 Jahre, mit Verlängerungsoption
- Kautions: 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