

**Neuwertiges Büro/Praxis in Schwechat – Top Lage,  
günstige Miete, ideal für Ihre Ideen!**



Büro II

**Objektnummer: 21865**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	10,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Kaltmiete (netto)</b>	285,00 €
<b>Kaltmiete</b>	285,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Maria Leiner**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 116 11 11

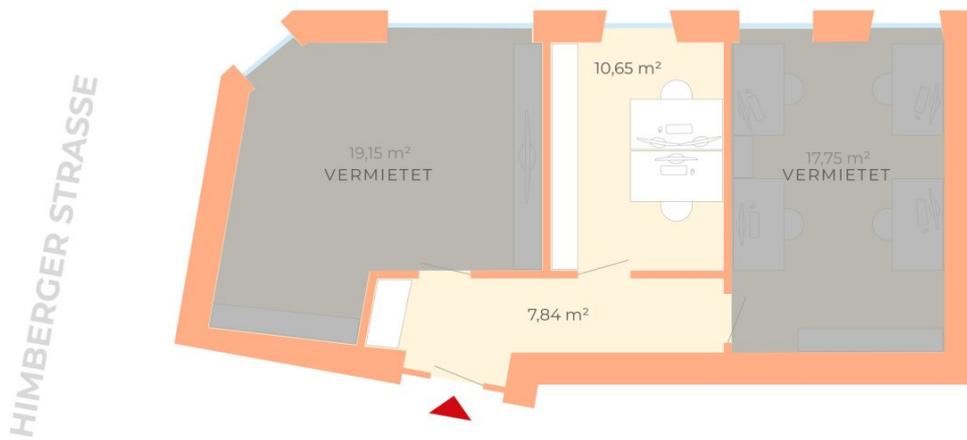
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



BÜRO  
**HIMBERGER STRASSE 1**

3 ZIMMER  
55,39 m<sup>2</sup>

FRANZ SCHUBERT STRASSE



# Objektbeschreibung

## IHR NEUES UNTERNEHMEN IN DER HIMBERGER STRASSE 1

Wir haben den besten Platz für Ihren Erfolg! Nutzen Sie dieses neu gestaltete Büro in absoluter top Lage für Ihr Unternehmen.

Ein heller Raum, der über einen Flur begehbar ist, sorgt für eine ungestörte und angenehme Atmosphäre. Das Büro liegt in der Himberger Straße 1, dem Gebäude der Immobilienwelt Leiner, direkt im belebten Zentrum der Stadt Schwechat. Das moderne Haus bietet ein absolut hochwertiges Auftreten und regen Kundenstrom durch Laufkundschaft in der Himberger Straße und Franz-Schubert Straße.

Die Büroräume wurden komplett neu gestaltet und werden mit Wasser-Wärmepumpe geheizt - damit sparen Sie wertvolle Energiekosten!

### **Es steht nur noch 1 exklusiv nutzbarer, absperrbarer Büroraum zur Vermietung:**

- \* Raum I: vermietet
- \* Raum II: 10,70 m<sup>2</sup> Bürofläche/ € 285,- monatliche Miete
- \* Raum III: vermietet

### **Die Ausstattung:**

- \* modern neu gestaltet
- \* große Fenster für viel Tageslicht
- \* hochmoderne Wandheizung
- \* angenehme Deckenkühlung
- \* Wasser-Wärmepumpe
- \* parken Sie bequem in der CityGarage
- \* viel Laufkundschaft
- \* TOP Verkehrsanbindung | S1, A4, Flughafen, Bahnhof, etc.
- \* gleich nach der Arbeit einkaufen! (zu Fuß)

**Als SCHWECHATER TRADITIONSUNTERNEHMEN möchten wir Unternehmer unterstützen.**

Viele junge Menschen sind hoch motiviert und haben tolle Ideen für ein neues Geschäftsfeld. Ein neues Business aufzubauen erfordert Kraft und Energie. Wir unterstützen Sie dabei. Unsere Business-Staffelmiete fördert Ihren Erfolg! So kann der Start in ein neues Business gelingen.

### **HABE ICH IHR INTERESSE GEWECKT?**

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Silvia Bayr - [0664 180 11 11](tel:06641801111)

### **Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap