

**BÜROKOMPLEX - Büroetage im SÜDSTADT ZENTRUM  
2344 MARIA ENZERSDORF**



**Objektnummer: 6460/306**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Halle / Lager / Produktion - Produktion |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 2344 Maria Enzersdorf                   |
| Baujahr:                      | 1972                                    |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Nutzfläche:                   | 1.107,85 m <sup>2</sup>                 |
| Zimmer:                       | 30                                      |
| Stellplätze:                  | 3                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,48                           |
| Kaufpreis:                    | 999.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 901,75 €                                |

## Ihr Ansprechpartner



**Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

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





FIELDSET WEST

KELLER 321,52m<sup>2</sup> (grün markiert)



# Objektbeschreibung

BÜROKOMPLEX - Büroetage im SÜDSTADT ZENTRUM 2344 MARIA ENZERSDORF

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Büros, Studenten-, Arbeiterwohnheim, Labore, Ärztezentrum,...

Gesamtfläche 1.107,85m<sup>2</sup> im 3. Liftstock mit tollem Ausblick, gesamtes Geschoß bestehend aus drei Flügeln (Nordflügel: 314,38m<sup>2</sup>, Südflügel: 317,98m<sup>2</sup>, Westflügel 372,14m<sup>2</sup>) und gemeinsamen Eingangsbereich mit 103,35m<sup>2</sup>

## AUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

- ca. 30 Büros
- Teeküchen
- sanitäre Anlagen
- Klimaanlage
- Fernwärme
- Technikraum im 4. Stock 13,70m<sup>2</sup>
- Keller 321,52m<sup>2</sup> (grün markierter Bereich auf dem Grundrissplan): aufgeteilt in mehrere einzelne Lager
- 3 PKW Abstellplätze im Freien: gesamt 55m<sup>2</sup>

## BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

- Bauland Kerngebiet (ab dem 1. OG), Bebauungsdichte 35%, offene

- Bauweise, Bauklasse VI
- Umwidmung auf Bauland
- Wohngebiet ist möglich!

Rücklagen im Haus ca. 1.000.000 EUR

HWB 46, fGEE 1,48

Betriebskosten inkl. Rücklagen, Heizung, Lift, USt. € 8.189

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR**

Das 5 stöckige Gebäude, das sog. Y Gebäude, in welchem sich die zu verkaufende Liegenschaft befindet, liegt südlich von Wien (Autobahnabfahrt A2 Shopping City Süd). Angrenzend gibt es ein Einkaufszentrum, welches 2020 neu gebaut wurde (u.a. mit einem Billa Supermarkt, Apotheke, Bäckerei, Fleischhauer, Postpartner, Trafik, Frisöre, Boutique, etc.).

Die Verkehrsverbindungen sind optimal. Von einer Bushaltestelle unmittelbar vor dem EKZ gelangen Sie entweder nach Mödling (Schnellbahn) oder zur U6 (Siebenhirten) und zur U4 (Hietzing). Die ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindliche Badener Bahn bringt Sie in 30 min entweder nach Baden oder nach Wien/Staatsoper. Die Shopping City Süd (SCS) ist eine Badener Bahn Station oder 5 Autominuten entfernt.

## **KONDITIONEN**

Kaufpreis: € 999.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Übernahme:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter [+43 676 629 4050](tel:+436766294050) oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap