# Triester Straße - IKANO 75qm Bürofläche - PROVISIONSFREI!

**Objektnummer: 1760/656**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2351 Wiener Neudorf |
| **Baujahr:** | 1992 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 74,54 m² |
| **Bürofläche:** | 74,54 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | 55,02 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 700,00 € |
| **Kaltmiete** | 972,10 € |
| **Miete / m²** | 9,39 € |
| **Betriebskosten:** | 272,10 € |
| **USt.:** | 194,42 € |

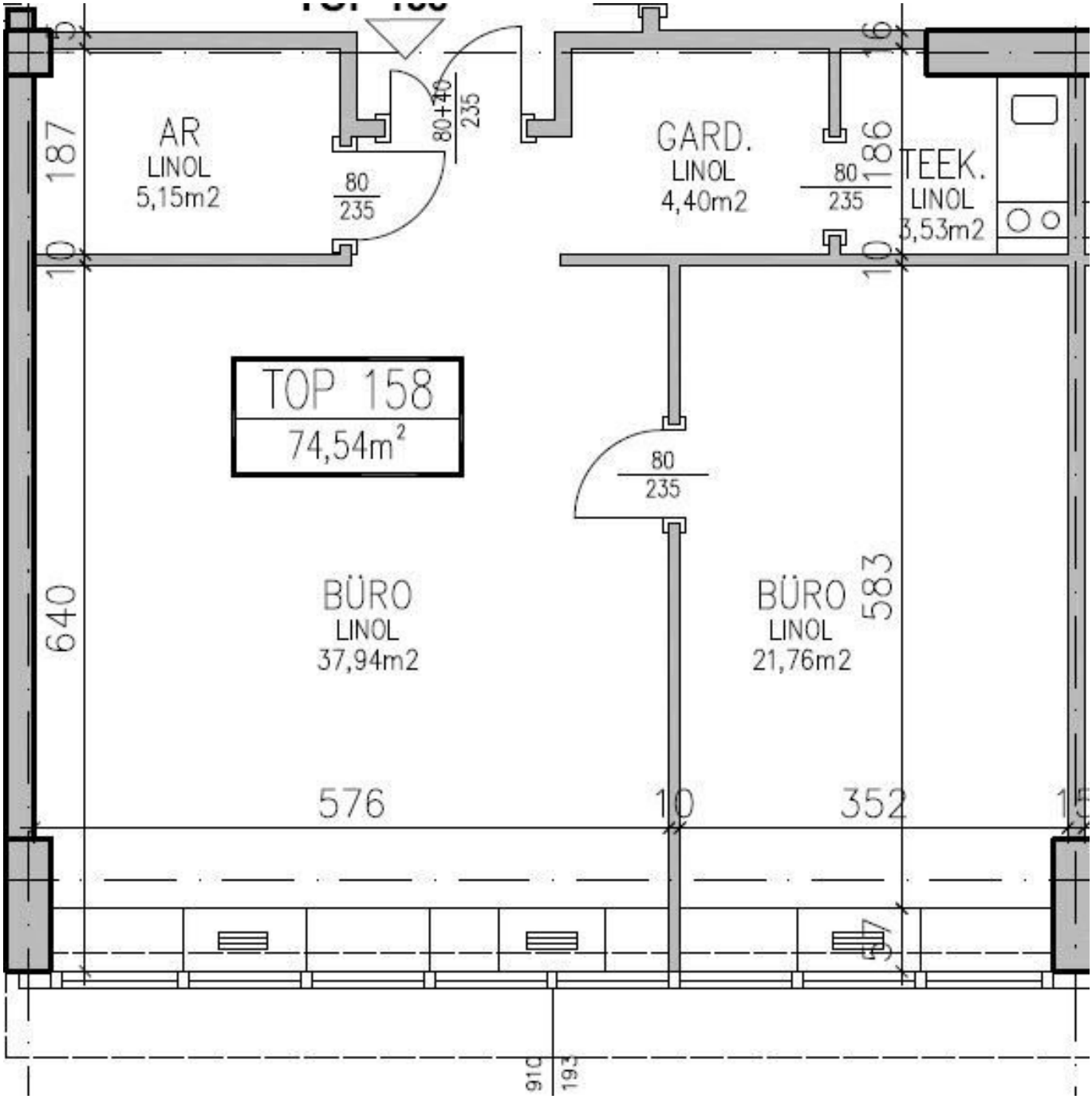
**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Paul Kleindl**

Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12
1150 Wien


AR
LINOL
5,15m2
GARD.
LINOL
4,40m2
TEEK.
LINOL
3,53m2
TOP 158
74,54m²
BÜRO
LINOL
37,94m2
BÜRO
LINOL
21,76m2
80
235
80+40
235
187
186
640
583
576
352
10

# Objektbeschreibung

**Ausblick - Perfekt angebunden - Bürooase - Parkflächen - Fancoil**

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Paul KLEINDL 0699 1188 7600

Büro mit ca. 75m² im ersten Liftstock eines Bürohauses zum sofortigen Bezug!

Werbeflächen am Turm oder Fassade möglich!

Das im Jahr 1992 fertig gestellte Bürohaus besteht aus zwei Bürogeschossen samt Nebenflächen für Büro und Lager. Außerdem gibt es eine direkte LKW-Anlieferung über den Parkplatz.

Ausstattung

Fancoil - Gebläsekonvektor (heizen und kühlen)

EDV-Verkabelung

Barrierefrei

LAGE und ANBINDUNG

Der IKANO-Bürokomplex liegt direkt an der B17-Triester Bundesstraße im Einzugsgebiet der Shopping City Süd und angrenzend an das IZ-NÖ-Süd. Die Südautobahn (A2) ist über den direkten Zubringer von der Triester Straße in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Eine eigene Zufahrt und zahlreiche Parkmöglichkeiten im Außenbereich (230 Stellplätze) sowie 48 Tiefgaragenplätze garantieren eine stressfreie An- und Abfahrt für den Individualverkehr. Auch Lieferungen können problemlos über die Zufahrtsmöglichkeiten abgewickelt werden.

Für die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln stehen die Badner Bahn (ab Karlsplatz), die Buslinie 360 (ab Hauptbahnhof), die Buslinie 2a / 2B (ab Mödling Hauptbahnhof) sowie die Buslinie 263 (ab Bahnhof Wr. Neudorf) zur Verfügung. Die Haltestellen befinden sich direkt vor dem IKANO-Bürogelände.

Resümee:

Zentraler Bürokomfort in ländlichem Raum mit einer sehr guten Infrastruktur an der Grenze

von Wien.

Autoabstellplatz EUR 40,00

Garagenplatz EUR 85,00

Alle Preisangaben verstehen sich pro Monat zuzüglich 20 Prozent Umsatzsteuer

HWB: 55,02

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Paul KLEINDL 0699 1188 7600

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.