

NUR NOCH EIN BÜRO FREI!



Büro 6 mit Staging

Objektnummer: 6547/4188

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2304 Mannsdorf an der Donau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	38,86 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaltmiete (netto)	488,86 €
Kaltmiete	593,44 €
Miete / m²	12,58 €
Betriebskosten:	104,58 €
USt.:	118,69 €
Provisionsangabe:	

2.136,38 € inkl. 20% USt.

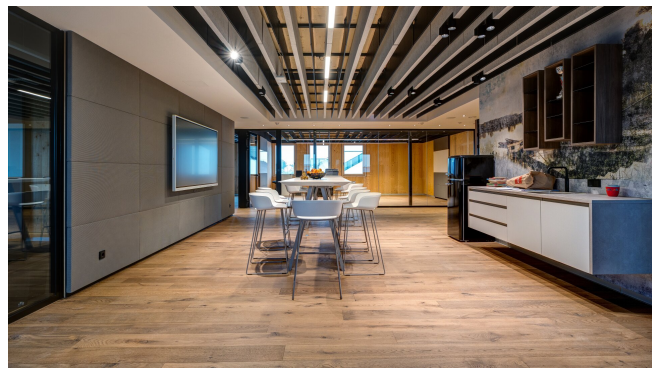
Ihr Ansprechpartner



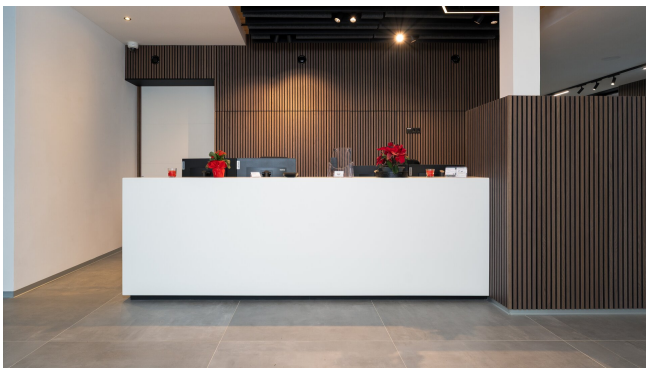
Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

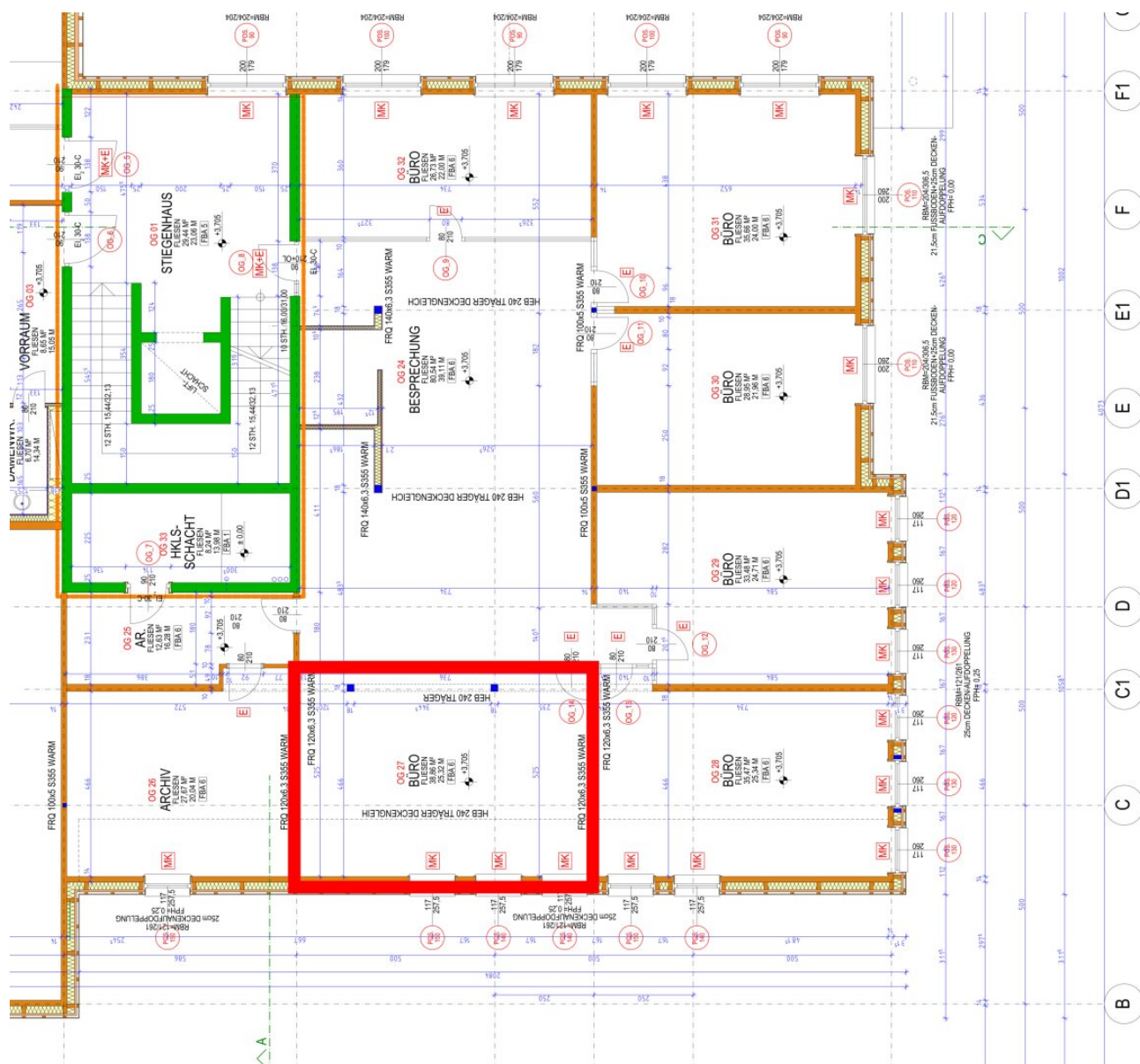












Objektbeschreibung

Büro gesucht?

Willkommen an der perfekten Adresse für modernes Arbeiten!

Hier vereint sich zeitgemäße Architektur mit einem High-End-Arbeitskonzept – genau das, was Sie und Ihr Unternehmen brauchen, um erfolgreich durchzustarten. Nachhaltig ist das Stichwort!

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Büros im Herzen des Marchfeldes
- NURNOCH EIN BÜRO FREI: mit rund 38 m²
- Mietpreis pro m²: 12,58 € netto
- Gemeinschaftsterrasse
- Atrium zur gemeinsamen Nutzung mit Außenarbeitsplätzen
- Fitnessraum für alle Mieter verfügbar
- Besprechungsräume stunden- oder tageweise anmietbar
- Voll ausgestattete Gemeinschaftsküchen

- **Gastrolokal mit regionalen Speisen im Gebäude**
- **Parkplätze für Mieter und Kunden (inkl. E-Ladestationen)**
- **Kaution: 3 BMM, Mietvertrag befristet auf 8 Jahre mit Verlängerungsoption**
- **Video in den Anhängen**

Die ausführliche Beschreibung:

Dieses innovative Betriebsobjekt beeindruckt durch **moderne Bauweise, höchsten technischen Standard** und eine Arbeitsumgebung, die keine Wünsche offenlässt.

Bereits beim Betreten des Gebäudes spüren Sie den durchdachten Komfort: Die Lobby mit einem professionellen Empfangsbereich ist während der Geschäftszeiten stets besetzt. Ihre Gäste werden hier freundlich empfangen und zu Ihrem Büro begleitet.

moderne Büroflächen stehen zur Vermietung:

- **Büro 6: 1. Obergeschoss, 38,86m², Nettomietpreis: 488,86€**

Highlights der Immobilie:

- **Liftzugang:** Alle Büros sind barrierefrei erreichbar.
- **Gastronomie vor Ort:** Laden Sie Geschäftspartner oder Kunden auf ein köstliches Mittagessen oder Arbeitsessen in das hauseigene Restaurant mit Küche ein.

- **Veranstaltungssaal:** Perfekt für Meetings, Präsentationen oder Events, zu einem Preis von **650,-€ / Tag bzw. 390,-€ netto / Abend** anmietbar.
- **Besprechungsräume:** In jedem Obergeschoss stehen Meetingräume bereit, die stunden- oder tageweise zu einem Preis von: **2.OG Besprechungsraum mit 70 m², 210,-€ brutto / Tag oder 125,-€ brutto / 6 Stunden**
1.OG Besprechungsraum mit 39,2 m², 120,-€ brutto / Tag oder 75,-€ brutto / 6 Stunden
- **Gemeinschaftsküche:** Im 2. Obergeschoss befindet sich voll ausgestattete Küchen für die Mieter.

Zusätzliche Highlights für Sie und Ihr Team:

- **Gemeinsames Atrium:** Nutzen Sie die Arbeitsplätze im Freien – ideal, um bei gutem Wetter neue Ideen zu entwickeln.
- **Gemeinschaftsterrasse:** Entspannen Sie während der Mittagspause in einer lichtdurchfluteten Atmosphäre.
- **Fitnessraum:** Halten Sie sich fit – exklusiv für die Mieter des Hauses.

Kostenpunkte:

- **Betriebskosten:** Die Betriebskosten werden anteilig auf die angemieteten Flächen umgelegt, derzeit mit **ca. 3 €/m²** kalkuliert.
- **Mietvertragsvergebührung:** Die Vergebührung durch das Finanzamt ist vom Mieter zu tragen.

- **Kaution:** Es wird eine Kaution in Höhe von **3 Bruttomonatsmieten** hinterlegt.
- **Befristung:** Der Mietvertrag wird auf **8 Jahre** befristet, mit der **Option zur Verlängerung**.

Nachhaltigkeit & Innovation – ein großes Thema bei diesem Objekt!

- **Holzbauweise**
- **Energieerzeugung und Speicherung**
- **nachhaltige Strom- und Wärmeerzeugung**
- **Ladepark für Elektroautos**
- **Ökologie und Ökonomie**
- **Gebaut mit regionalen Gewerken**
- **Blackout- und Krisensicherheit**

Lage und Verkehrsanbindung:

Mannsdorf an der Donau überzeugt nicht nur durch seine zentrale Lage im Marchfeld, sondern auch durch eine **hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**.

Busverbindungen:

- **Linie 550:** Verbindet Wien Aspernstraße, Orth an der Donau und Hainburg an der Donau. Mannsdorf an der Donau wird von Montag bis Sonntag bedient.
- **Linie 553:** Verläuft von Groß-Enzersdorf über Oberhausen nach Orth an der Donau und hält ebenfalls in Mannsdorf. Die Busse fahren täglich.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **BILLA** - Adresse: Andlersdorferstr. 4, 2304 Orth an der Donau - Entfernung: 4,5 km
- **PENNY Markt** - Adresse: Kasernstraße 1, 2301 Groß-Enzersdorf - Entfernung: 9,2 km
- **HOFER** - Adresse: Wiener Straße 12, 2301 Groß-Enzersdorf - Entfernung: 9,3 km
- **BILLA** - Adresse: Weinlingergasse 22, 2301 Groß-Enzersdorf - Entfernung: 9,4 km

Mit dieser professionellen Bürolösung starten Sie in eine produktive und inspirierende Arbeitsumgebung – wir freuen uns, Ihnen die perfekte Fläche anbieten zu können!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <3.000m

Arzt <4.500m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <4.500m
Schule <3.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Polizei <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.000m
Geldautomat <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap