

**Modernes Bürohaus I 735m<sup>2</sup> I nähe Autobahn A4 und  
Flughafen Wien I in 2401 Fischamend I 20 Stellplätze**



**Objektnummer: 8056/254**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürohaus    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2401 Fischamend             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                    |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 735,00 m²                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 66,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,08               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 6.500,00 €                  |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 6.500,00 €                  |

## Ihr Ansprechpartner

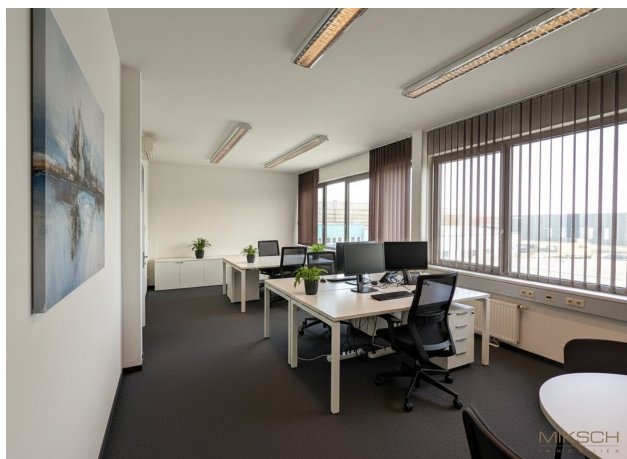


### Mazlum Akyol

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

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







## Objektbeschreibung

### Großzügiges Bürohaus mit 735 m<sup>2</sup> – Top Lage bei Wien, A4 & Flughafen

Willkommen an Ihrem neuen Bürostandort in Fischamend!

Dieses repräsentative Bürohaus mit 3 Stockwerken bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf Raum, Flexibilität und perfekte Erreichbarkeit legen.

#### Objektdaten auf einen Blick

- Objektart: Bürohaus
- Nutzfläche: ca. 735 m<sup>2</sup>
- Grundfläche: ca. 1.394 m<sup>2</sup>
- Stockwerke: 3 Etagen
- Miete: € 6.500,- / Monat

#### Parkmöglichkeiten & Erreichbarkeit

- Ca. 20 PKW-Stellplätze verfügbar
- Eigener Parkplatz + zusätzliche Abstellmöglichkeiten
- Top Verkehrsanbindung:
  - Nähe Autobahn A4

- Nur wenige Minuten zum Flughafen Wien
- Schnelle Verbindung nach Wien
- Busstation in unmittelbarer Nähe

Perfekte Anbindung für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner!

### **Ausstattung & Highlights**

- Solide Massivbauweise
- Helle, großzügige Räume mit Flügeltüren
- Flexible Raumaufteilung – ideal für Büro oder Praxis
- Teeküche für angenehme Pausen
- Moderne Sanitäranlagen
- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

### **Lagevorteile**

- Ruhige, aber strategisch perfekte Lage in Fischamend
- Supermarkt und Nahversorgung in direkter Umgebung

- Ideale Kombination aus Arbeitsruhe und Infrastruktur

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 <1.500m

Arzt <2.000m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <2.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <10.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap