+ + + BÜROS an modernem Standort + + + in dynamischem Umfeld + + + B17-1 und B17-2 + + +

Objektnummer: 319053

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brown-Boveri-Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Nutzfläche:	3.171,51 m²
Heizwärmebedarf:	108,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	32.311,11 €
Kaltmiete	38.663,03 €
Miete / m²	7,50 €
Betriebskosten:	6.351,92 €
Infos zu Preis:	

Die ab-Betriebskosten (inkl. Heizung und Wasser) verstehen sich als zirka Angaben.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

DECUS
IMMOBILIEN
FITNESS-CENTER BIT
fitness aerobic solarium sauna dampfbad
HEXAGON

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das **Büro- und Logistikcenter B17-1** und das **Büro- und Logistikcenter B17-2** befinden sich in einem der bedeutendsten Wirtschaftsballungszentren im Süden von Wien- dem **IZ-NÖ Süd (Industriezentrum Niederösterreich Süd)** unmittelbar angebunden an die Autobahn A2 (Ausfahrt Wiener Neudorf).

Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel besteht durch die Badner Bahn, über die nur 100m entfernte Haltestelle Wr. Neudorf Griesfeld (gilt für B17-1).

Zur Verfügung stehen vielfältige Lager- und Büroräumlichkeiten, die besonders die Bedürfnisse von kleinen und mittelständischen Unternehmen erfüllen. Sowohl die Lagerflächen mit einer Hallenhöhe bis zu 10 m als auch die Büroflächen werden den individuellen Anforderungen der Mieter angepasst. Selbstverständlich sind **günstige Betriebskosten**.

Am Areal der Objekte sind Freistellplätze sowie Plätze in einem überdachten Parkdeck (gilt für B17-2) in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Objekt selbst und in unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene **Gastronomiebetriebe**.

Mietvertrag: befristet, nach Vereinbarung

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: ab-Preise

Hinweis: keine unecht-steuerbefreiten Mieter

B17-1/-2 | Besonderheiten:

- unterschiedlich große Büroflächen ab ca. 70 m², barrierefrei
- Personenlift

- ***Lagerhallen hinter dem Bürotrakt mit Rampen (derzeit voll vermietet)***
- direkt an Badnerbahn-Station Griesfeld
- sehr niedrige Betriebskosten

Die Betriebskosten (exkl. Heizung, Kühlung und Wasser) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Das Büro- und Logistikcenter B17-1 befindet sich in dem bedeutenden Wirtschaftsballungszentrum im Süden von Wien- dem Industriezentrum Niederösterreich Süd.

Das moderne und großzügige Betriebsareal entlang der Triester Straße hat eine weiß-orange Außenfassade die von weitem sichtbar ist und eignet sich hervorragend als Geschäftssitz für Firmen, die individuelle Lösungen benötigen.

Sowohl die Lager- als auch die Büroflächen werden den individuellen Anforderungen der zukünftigen Mieter angepasst.

Im Nachbargebäude steht für die Mitarbeiter eine hauseigene Cafeteria zur Verfügung.

B17-2 | Besonderheiten:

- Büroflächen ab ca. 50 m²
- Personenlift
- ***Lagerhallen mit Rampen, Höhe ca. 10 m (derzeit voll vermietet)***
- zahlreiche Parkplätze, teilweise überdacht: je nach Verfügbarkeit - nicht zugeordnet - kostenlos
- Café im Haus

Die Betriebskosten (exkl. Heizung, Kühlung und Wasser) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Das Bürocenter B17-2 befindet sich in dem wichtigsten Wirtschaftsballungszentrum im Süden von Wien, dem Industriezentrum Niederösterreich Süd. Das B17-2 ist die logische Erweiterung nach dem Erfolg des B17-1.

Am Areal des Objektes sind Freistellplätze sowie Plätze in einem überdachten Parkdeck in ausreichender Anzahl vorhanden.

Ein Café im Haus und Gastronomiebetriebe und Supermärkte in unmittelbarer Nähe bieten eine gute Infrastruktur.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 108kWh/m².a (Haus B17-1)

Heizwärmebedarf: 36kWh/m².a (Haus B17-2)

Verkehrsanbindung:

Badner Bahn, Autobuslinien 263, 360 und 361

A2/Südautobahn (Mödling, Wr. Neudorf), Triester Straße

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <750m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.500m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.000m
Post <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <6.250m
Bahnhof <250m
Straßenbahn <3.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap