# Büroflächen inkl. großer Anzahl von verfügbaren Stellplätzen



Gruppen- oder Großraumbüro mit Mustermöblierung

Objektnummer: 1150887

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Alter:

Nutzfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete Miete / m<sup>2</sup>

Betriebskosten:

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis Österreich 1230 Wien

Neubau

Neubau

1.440,00 m<sup>2</sup>

C 77,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,06

13.300,00 €

16.180,00 €

9,00€

2.880,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH Annagasse 1/12 1010 Wien

T +43 664 16 096 66 H +43 664 16 096 66

F +43 1 35 600 10

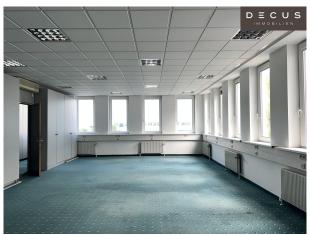






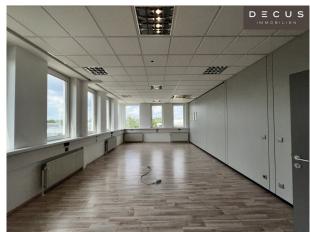


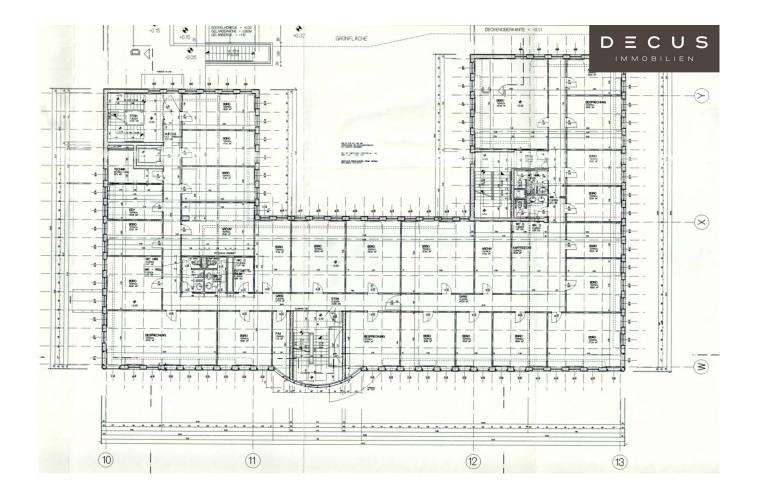


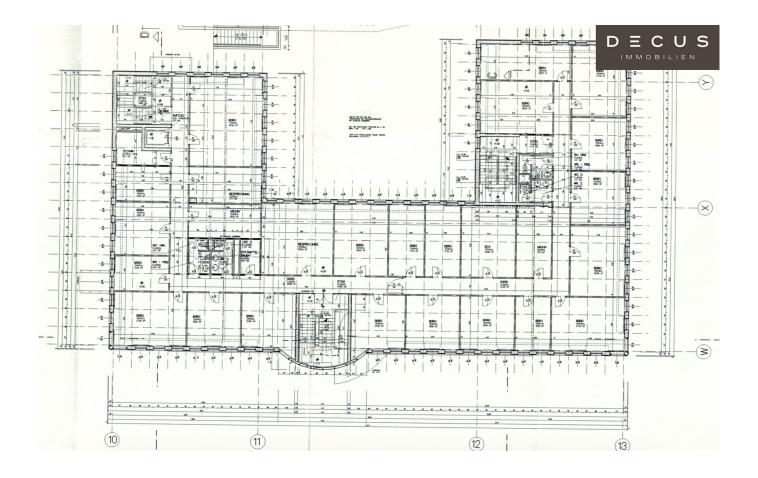


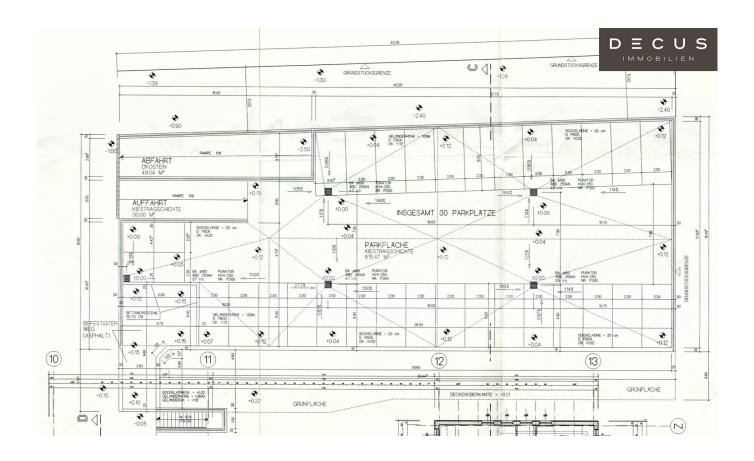












# **Objektbeschreibung**

#### Ihre neuen Büroflächen im Süden Wiens!

Das im Jahr 1994 errichtete Gewerbegebäude befindet sich im Herzen des **Inzersdorfer Industriegebiets** und unterteilt sich in zwei freistehende Baukörper, die auf einer Grundstücksfläche von ca. 7.500 m² verankert sind.

Der rechte Bauteil bietet derzeit auf drei Etagen insgesamt ca. 1.900 m² Büroflächen mit moderner Ausstattung, wie bspw. Klimatisierung, Serverraum, Teppichboden und Kabelkanälen. Ein Großmieter könnte sich mit einer **Werbung auf dem Haus** sehr gut präsentieren.

In diesem Gebäude befindet sich ebenso eine kleine **hauseigene Kantine** samt Terrasse und begrüntem Innenhof.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über ein eigenes kleines **Parkhaus.** Hier stehen im Erdbgeschoß ca. **30 Parkplätze** zur Anmietung zur Verfügung. Des weiteren können direkt vor dem Bürogebäude **fünf PKW-Stellplätze** angemietet werden.

Über den Knoten Inzersdorf und die S1 Auffahrt Laxenburger Straße ist der Standort sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden und das Stadtzentrum über die Laxenburger Straße und die Favoritenstraße rasch zu erreichen.

## Ausstattung Bürogebäude:

- Personenaufzug
- Innenliegender Sonnenschutz
- Vollausgestattete Küche
- Teppichböden
- Fernwärme
- abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern
- Kühlung
- Hauseigene Kantine
- 35 Stück PKW-Stellplätze im Freien

#### Lage- und Verkehrsanbindung:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Osten des 23. Wiener Gemeindebezirks im Industriegebiet Inzersdorf. Südlich wird das Gebiet durch die Wiener Außenring Schnellstraße

S1, westlich durch die A2 Südautobahn und nördlich durch den Wienerberg begrenzt. Im Nahbereich der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich zahlreiche gewerblich genutzte Liegenschaften.

# Öffentliche Anbindung:

- Schnellbahnstation S80 [Bahnhof: Blumental]
- Autobuslinien: 17A, 66A, 67A, 120, 200

## **Individuelle Anbindung:**

- A23 Südost Tangente (Knoten Inzersdorf)
- A2 Südautobahn (Knoten Inzersdorf)
- S1 (Wiener Außenringschnellstraße)
- Fahrzeit zum Flughafen Wien/Schwechat: ca. 20 Minuten

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.

# EG

300 m² 9,00 € - EUR 1,-- /m² netto als Akonto für Fernwärme und Strom - gekühlt wird mit Split-Kühlgeräten

#### 1. Etage

20 m² – 340 m² 9,00 € – 10,00 € - EUR 1,-- /m² netto als Akonto für Fernwärme und Strom - gekühlt wird mit Split-Kühlgeräten - für Kleinflächen bis ca. 50m² wird eine Nettomiete in der Höhe von EUR 10,-- /m² kalkuliert.

#### 2. Etage

800 m² 9,00 € - EUR 1,-- /m² netto als Akonto für Fernwärme und Strom - gekühlt wird mit Split-Kühlgeräten

#### DECUS Immobilien GmbH - Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger unter der Mobilnummer +43 664 16 096 66 und per E-Mail unter kronaus@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 <1.500m Apotheke <1.000m Klinik <1.500m Krankenhaus <3.500m

## Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.000m Universität <3.500m Höhere Schule <4.500m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <1.000m

# Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <2.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <2.500m Straßenbahn <2.000m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap