

## **ARED Park - modernes Büro im neu errichteten Gebäude!**



**Objektnummer: 6984/139**

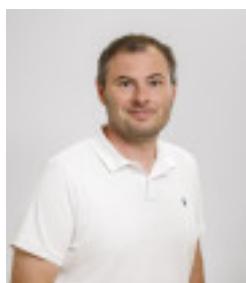
**Eine Immobilie von AURA Wohnungseigentums ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	ARED-Straße 27
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Enzesfeld-Lindabrunn
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	115,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.012,87 €
Kaltmiete	1.515,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	8,80 €
Betriebskosten:	502,13 €
USt.:	303,00 €
Provisionsangabe:	

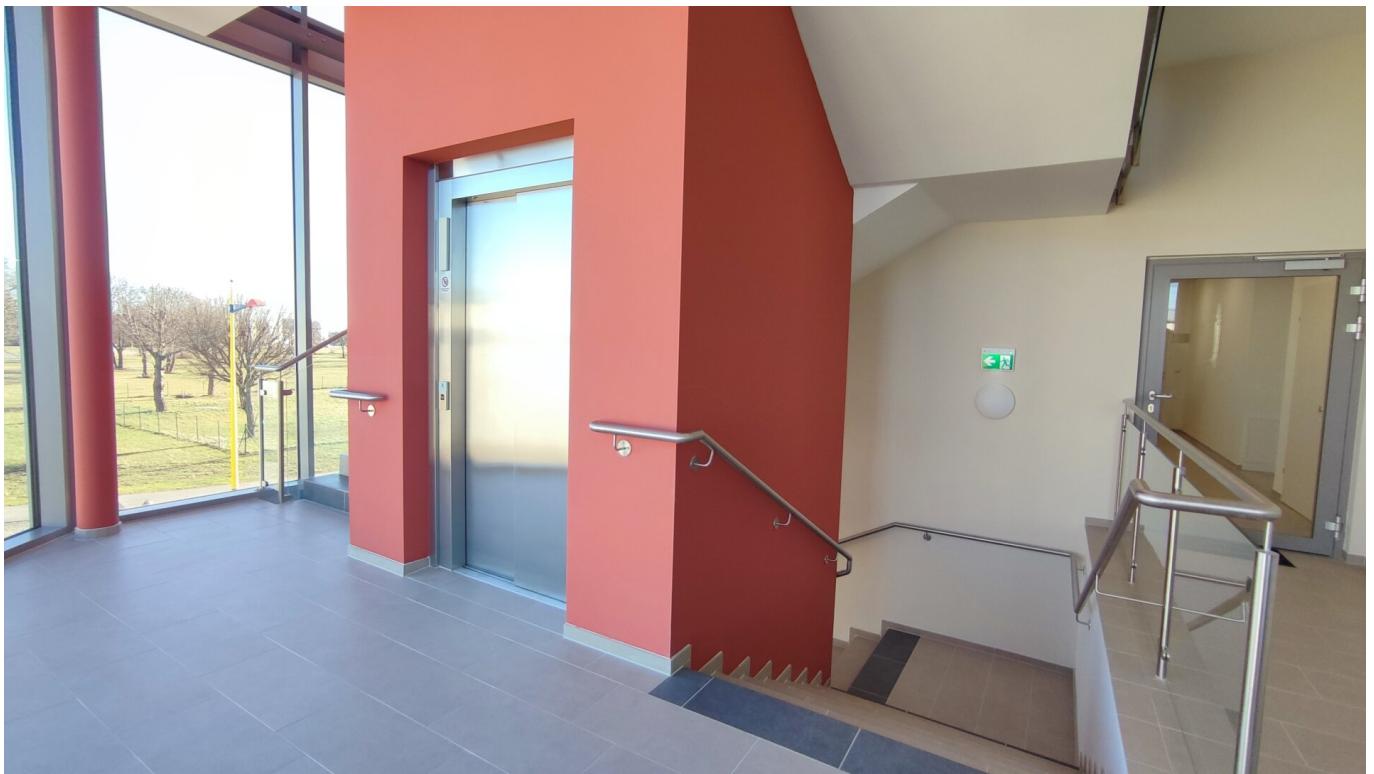
FA\_MV\_Vergebührung

## Ihr Ansprechpartner



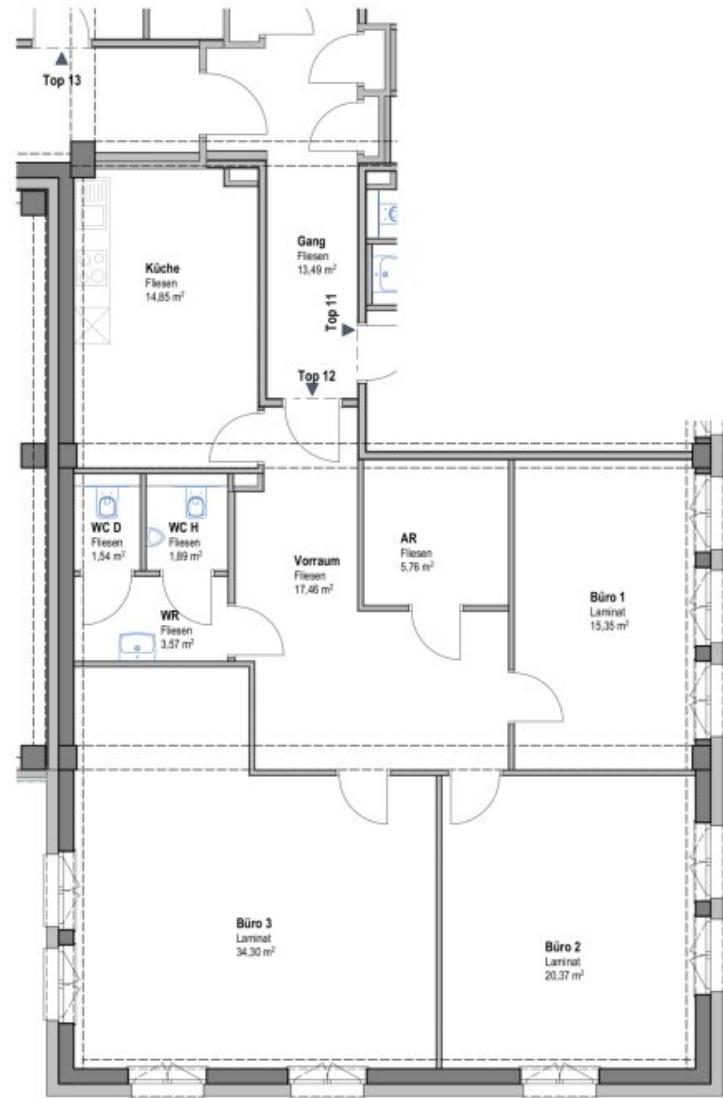
**Clemens Haselgruber**

AURA Wohnungseigentumsges.m.b.H.  
ARED-Straße 11/4 OG.  
2544 Leobersdorf



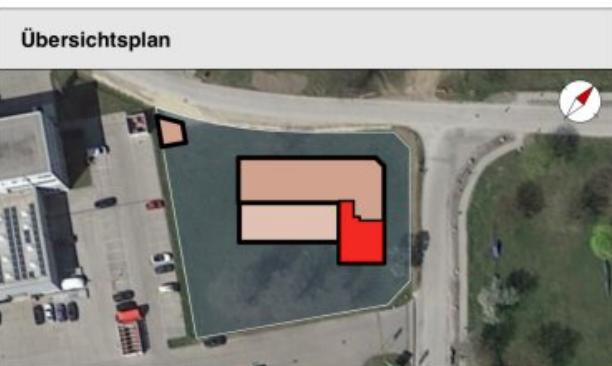


## Vergabeplan



M 1:100 0m 1 2 3 4 5

Die in den Plänen eingezeichneten Maße beziehen sich auf Rohbaumaße, ohne Bodenbelagung, ohne Brüstungsbau, ohne Dachbauten, ohne Oberflächenbeschichtungen, ohne Fenster und ohne Türen. Ab Grundriss der alle Herstellungen von: Fliesen, Oberflächenbeschichtungen, Fenster, Türen, Tischplatte, Waschbecken, Waschbecken, Accessoires, etc. sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Geländebedingte, Niveaunterschiede in den Ausführungen werden mittels Basierungen ausgleichen. Ein im Plan als eben dargestellter Garten kann eventuell trotzdem geringe Neigungen aufweisen!



**TOP 12**

Lage 1. Obergeschoß

Nutzfläche 115,09 m<sup>2</sup>

Ausstattungsänderungen, konstruktive oder technische Änderungen sowie Nutzflächenänderungen der Unterlagen sind vorbehalten.

**A27**

ARED-Straße 27  
2544 Leobersdorf

Stand:  
01.11.2022

**AURA**

## Objektbeschreibung

**Der ARED Park** ca. 30 Kilometer südlich von Wien ist ein TOP Standort für Ihr Unternehmen. Bisher haben sich mehr als 450 Firmen in dem 500.000 m<sup>2</sup> großem Gewerbegebiet angesiedelt. An diesem Standort wurden bereits mehr als 42.000,00 m<sup>2</sup> Hallenflächen und mehr als 22.000,00 m<sup>2</sup> Büroflächen errichtet. Wir bieten Büros, Hallen und Lager in unterschiedlichen Größen. Der Gewerbepark ist unmittelbar an der A2 Abfahrt Leobersdorf und ist mit dem Individualverkehr ideal zu erreichen. Die öffentliche Erreichbarkeit ist über die Südbahnstrecke mit dem Zug zum Bahnhof Leobersdorf und dann mit dem Bus direkt zum Ared Park sehr gut.

### 3-Zimmer-Büro ca. 115,09 m<sup>2</sup>

#### Ausstattung:

- Lift
- Klimaanlage
- Außenrollläden
- Beleuchtung - LED Paneele
- Fußbodenheizung
- Steckdosen installiert im Brüstungskanal
- KZF-Stellplatz
- Internetleitung LWS vorinstalliert

#### Mietkosten

- in den Betriebskosten sind die Heizkosten enthalten
- zzgl. Stromkosten eigener Zähler

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten