

**+++ ehemaliges FITNESS CENTER +++ moderner
Standort +++ in dynamischem Umfeld +++
(RESERVIERT)**



Objektnummer: 1143828/4

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Freizeitimmobilie gewerblich - Sportanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Nutzfläche:	1.417,00 m ²
Heizwärmebedarf:	36,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	14.028,30 €
Miete / m²	9,90 €
Betriebskosten:	2.834,00 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

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

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

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**.

+++ RESERVIERT

Mietvertrag: befristet, nach Vereinbarung

Kaution: 3 bis 6 Bruttonatmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttonatmieten

Miete: ab-Preise

Die ab-**Betriebskosten** (inkl. Heizung, Kühlung und Wasser, exkl. Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

B17-2 | Besonderheiten:

- Büroflächen ab ca. 50 m²
- Lagerhallen mit Rampen, Höhe ca. 10 m (derzeit voll vermietet)
- zahlreiche Parkplätze, teilweise überdacht
- Café im Haus
- **Die Freifläche mit ca. 1.416 m² besteht aus 3 verbunden Tops im 2. OG, welche bereits ausgebaut sind. Die Fläche wurde bis dato als Fitnesscenter genutzt, allerdings ist die Einheit auch bestens für ein Großraumbüro geeignet.**
- **Gesamt miete € 20.234,76/Monat/inkl. BK und Ust.**

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: 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 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 Doppelmakertätigkeit 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-, Keller- 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 <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap