

+DIREKT VOM EIGENTÜMER* **Erstbezug - modernes Büro in** **Strebersdorf**



Ihre Ansprechpartnerin

Theresia Prectl

Immobilienmanagement

+43 732 673 500 - 333

+43 664 96 25 241

theresia.prectl@neuson-real.com

www.neuson-real.com

+DIREKT VOM EIGENTÜMER* Erstbezug - modernes Büro in Strebersdorf



Lage

Direkte Autobahnanbindung A22, Bus und S-Bahn, Umfeld: Ikea, Sonepar, Post, uvm.

Beschreibung

Erstbezug nach Generalsanierung

Das Haus besteht aus einem **Erdgeschoss, 6 Obergeschossen** im Ausmaß von ges. ca. 4.725 m² und einem Kellergeschoss mit entsprechenden Lagereinheiten. Alle Flächen werden dem heutigen Standard angepasst, die Sanitärräume erweitert und flächendeckende Kühlungen verbaut.

Regelgeschoss: ca. 670 m² (teilbar)

max. Gesamtmietfläche: ca. 2.009 m² (teilbar)

Die Gestaltung der Büroflächen zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität ab, vom Einzelbüro bis hin zur Open-Space Lösung. Im derzeitigen Ausbaustatus kann der Innenausbau noch auf Ihre individuellen Bedürfnisse abgestimmt werden - **RAUMAUFTeilUNG NACH WUNSCH!**

Die **Kantine und Aufenthaltsbereiche** im Erdgeschoss können mitbenutzt werden.

Weiteres überzeugt das Areal durch die großzügigen Außenfläche, welche eine außergewöhnlich hohe Anzahl an **Stellplätzen - 130 Stück** - aufweist. Parkplätze können je nach Bedarf angemietet werden. Ebenfalls sind **E-Ladestellplätze** am Grundstück möglich.

Namhafte Firmen wie Mayr-Melnhof, Post Systemlogistik, Sonepar Österreich schätzen bereits diesen Standort,



der vor allem von seiner ideale Verkehrsanbindung - unmittelbare Nähe zur **Donauuferautobahn A22** und zur Prager Straße (**Bahnhof Strebersdorf, Schnellbahn S3 u. S4, Bus 34A**) als auch die kurze Entfernung in die Wiener Innenstadt - profitiert. Nahversorger und entsprechende Verpflegungsbetriebe finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Das Bürohaus am Kommunikationsplatz kann nach einer umfangreichen Revitalisierung dem Mieter übergeben werden.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder für eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung!

DIREKT VOM EIGENTÜMER - kein Vermittlungshonorar!

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 328,39 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 328,39 m ²	Heizung:	Fernwärme
Etage:	1. Etage / 1.Obergeschoss	Energieausweis	
		HWB:	83 kWh/m ² a
		fGEE:	1,51

Ausstattung

Boden:	Teppichboden	Belüftung:	Kühlung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Stellplatzart:	Parkplatz
Befeuerung:	Fernwärme	Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	6.029,24 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m ² (exkl. USt.):	11,80 €		
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	3,50 €		
Miete:	3.875,00 €		
Betriebskosten:	1.149,37 €		
Umsatzsteuer:	1.004,87 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	6.029,24 €		

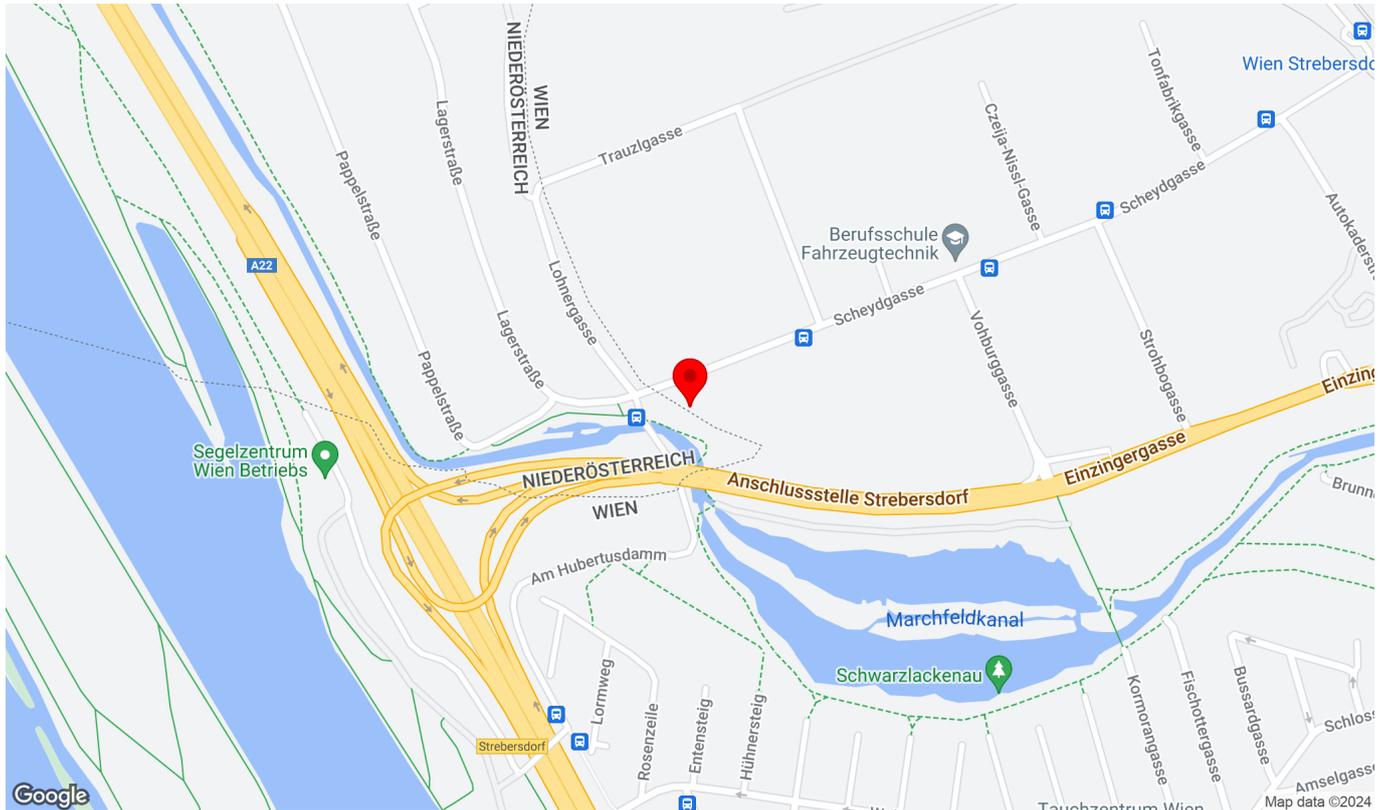
Weitere Fotos





Lage

Kommunikationsplatz 1, 1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.250 m
Apotheke	1.175 m
Klinik	3.400 m
Krankenhaus	3.200 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.200 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.775 m

Verkehr

Bus	75 m
Straßenbahn	1.175 m
U-Bahn	3.600 m
Bahnhof	950 m
Autobahnanschluss	450 m

Kinder & Schulen

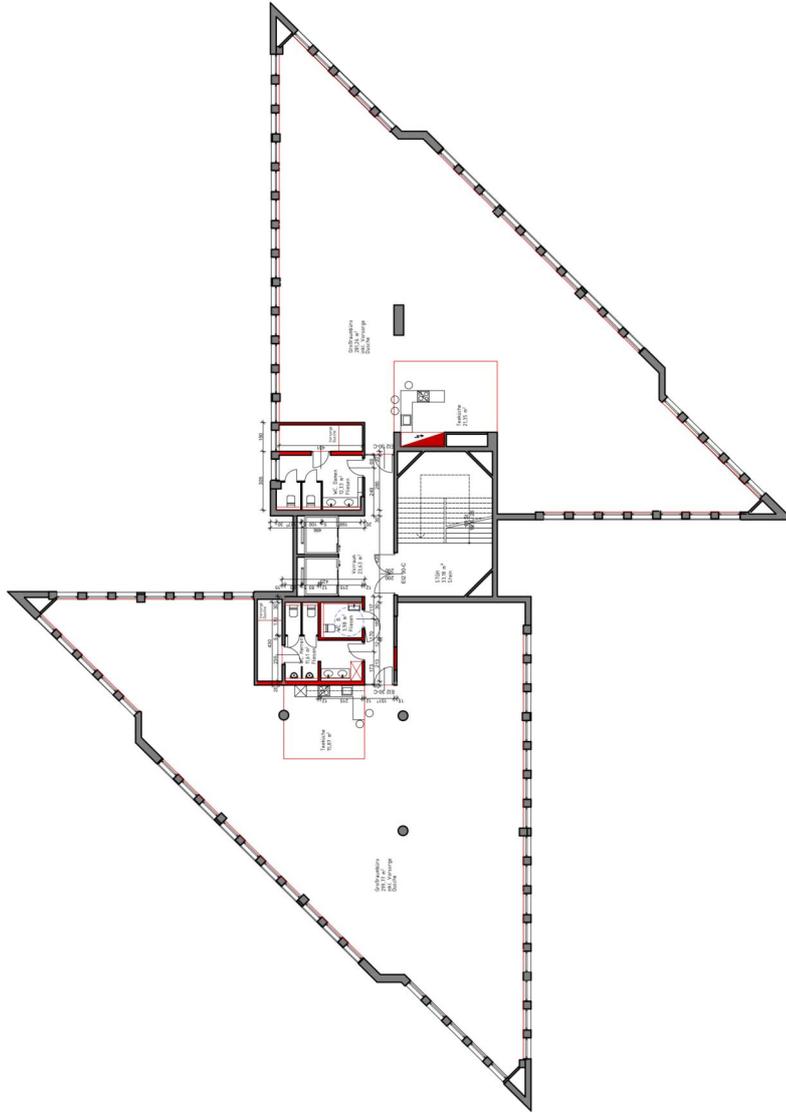
Schule	400 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	1.600 m
Höhere Schule	2.775 m

Sonstige

Bank	1.125 m
Geldautomat	1.125 m
Post	1.300 m
Polizei	1.750 m



Plan



REGELGESCHOSS 1:50
STOCKWERK 1-6

GR. Mieterwunsch mit Dusche KP1

06.05.2021

ABS Bauconsulting GmbH, Heydenstraße 14, 4300 St. Valentin Tel. 07435/ 54 8 62-4