Kommunikationsplatz 1, 1210 Wien,Floridsdorf | Büro / Praxis | Objektnummer: 97

DIREKT VOM EIGENTÜMER! - Bürohaus Floridsdorf, direkte Autobahnanbindung, Sichtbarkeit, Erstbezug

Ihre Ansprechpartnerin

Theresia Prechtl

Immobilienmanagement

+43 732 673 500 - 333

+43 664 96 25 241

theresia.prechtl@neuson-real.com

www.neuson-real.com

DIREKT VOM EIGENTÜMER! - Bürohaus Floridsdorf, direkte Autobahnanbindung, Sichtbarkeit, Erstbezug

Lage

Autobahnanschluss A22/ Strebersdorf, nahe Prager Straße

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. Eine geschossweise Anmietung ist möglich!

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. *E*benfalls 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!

NEUSON REAL GMBH

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 669,8 m²
Etage:	1.OG
Stellplätze:	130

Nutzungsart:	Gewerbe
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Heizung:	Fernwärme
Zustand:	Erstbezug
Energieausweis	
Gültig bis:	24.01.2032
HWB:	83 kWh/m²a
fGEE:	1,51

Ausstattung

Boden:	Teppichboden
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Belüftung:	Klimaanlage
Stellplatzart:	Parkplatz

Preisinformationen

Gesamtmiete:	12.297,53 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	11,80 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	3,50 €
Miete:	7.903,64 €
Betriebskosten:	2.344,30 €
Umsatzsteuer:	2.049,59 €
Monatliche Gesamtbelastung:	12.297,53 €

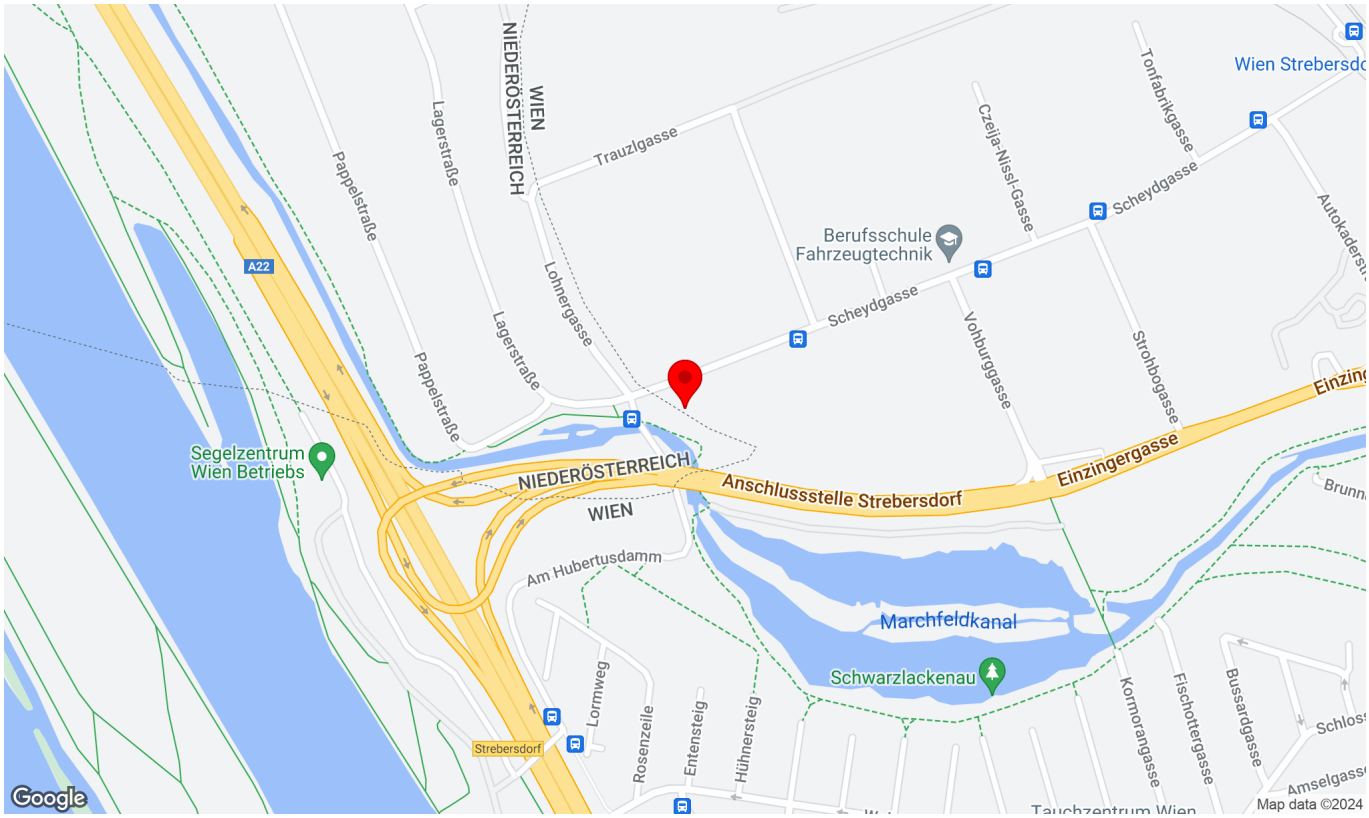
Kaution:	3 Bruttomonatsmieten

NEUSON REAL GMBH

Weitere Fotos

Lage

Kommunikationsplatz 1, 1210 Wien,Floridsdorf



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

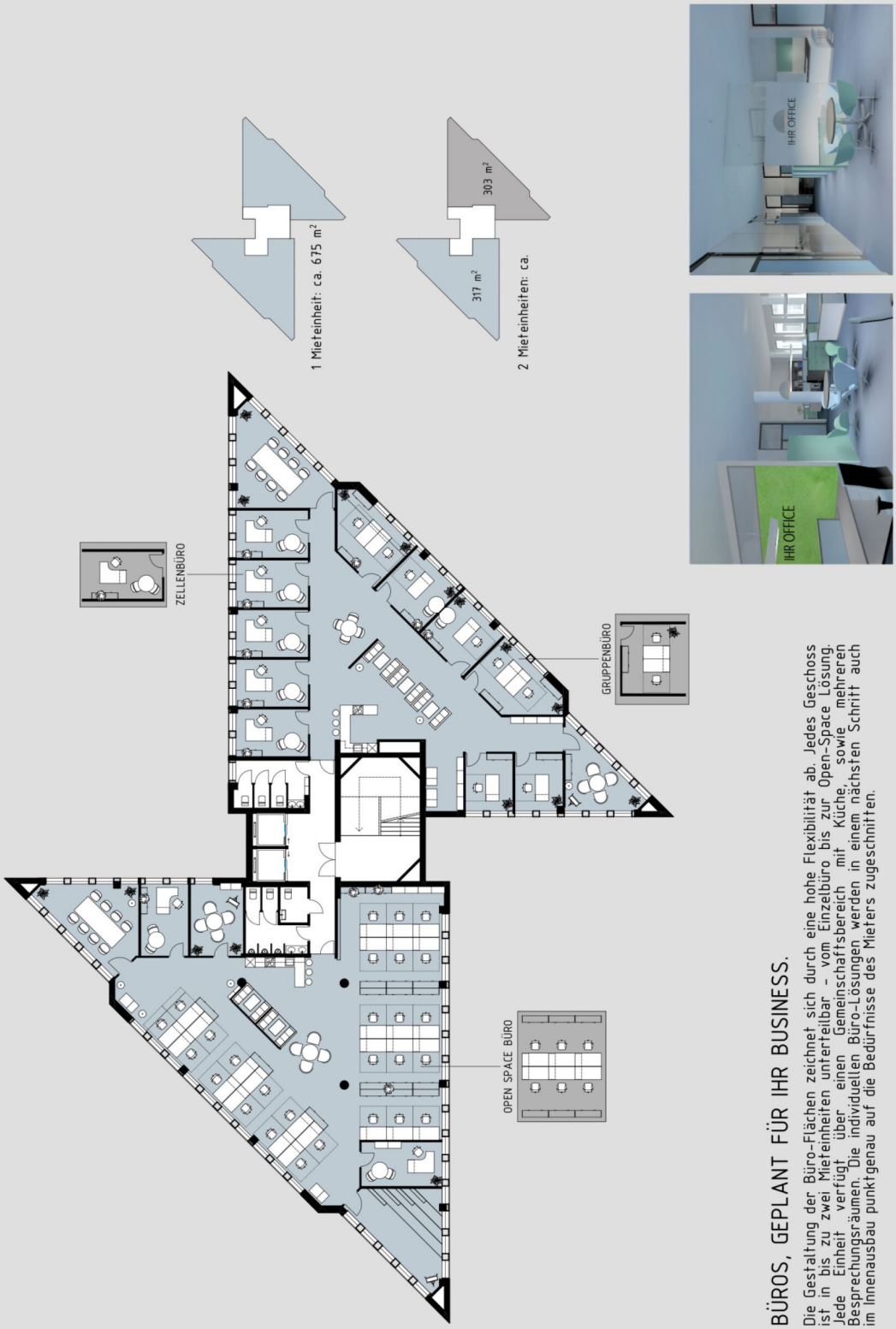
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

NEUSON REAL GMBH

Plan

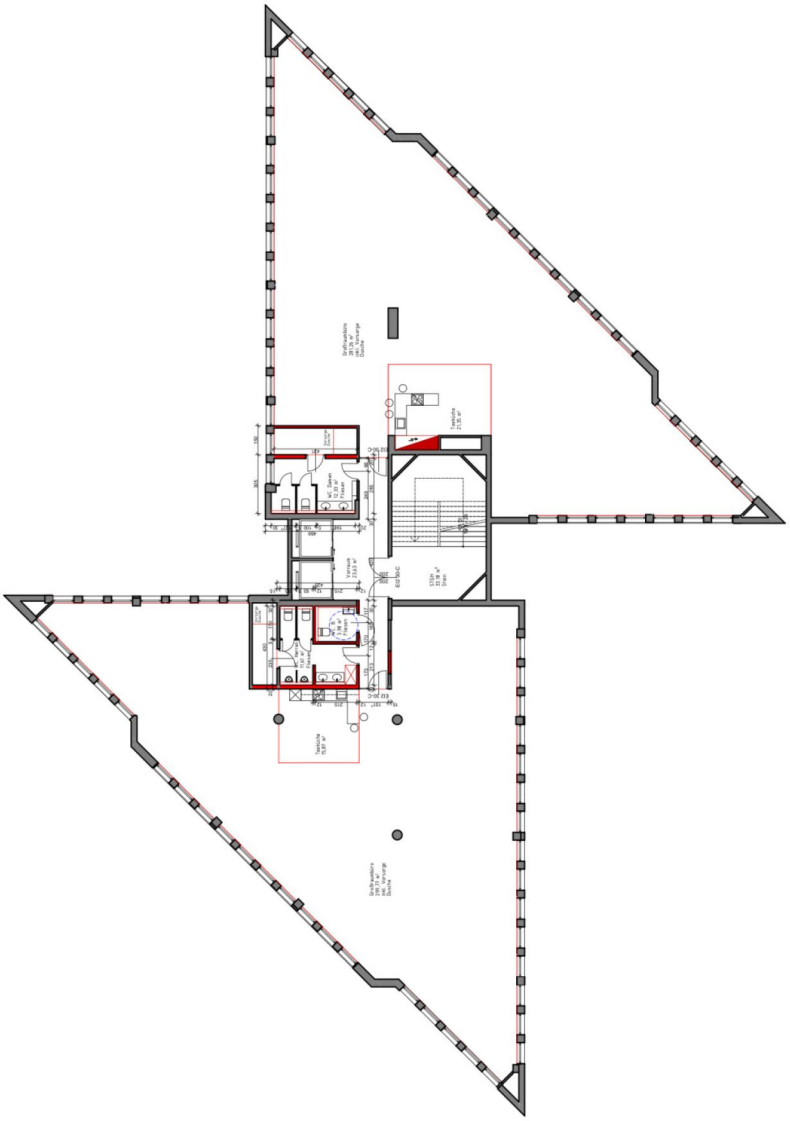


BÜROS, GEPLANT FÜR IHR BUSINESS.

Die Gestaltung der Büro-Flächen zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität ab. Jedes Geschoss ist in bis zu zwei Mieteinheiten unterteilbar - vom Einzelbüro bis zur Open-Space Lösung. Jede Einheit verfügt über einen Gemeinschaftsbereich mit Küche, sowie mehreren Besprechungsräumen. Die individuellen Büro-Lösungen werden in einem nächsten Schritt auch im Innenausbau punktgenau auf die Bedürfnisse des Mieters zugeschnitten.

NEUSON REAL GMBH

Plan



REGELGESCHOSS 1:50
STOCKWERK 1-6

GR. Mieterwunsch mit Dusche KP1

06.05.2021

A&S Bauconsulting GmbH, Haydnstraße 14, 4300 St. Valentin Tel. 07435/ 54 8 62-4