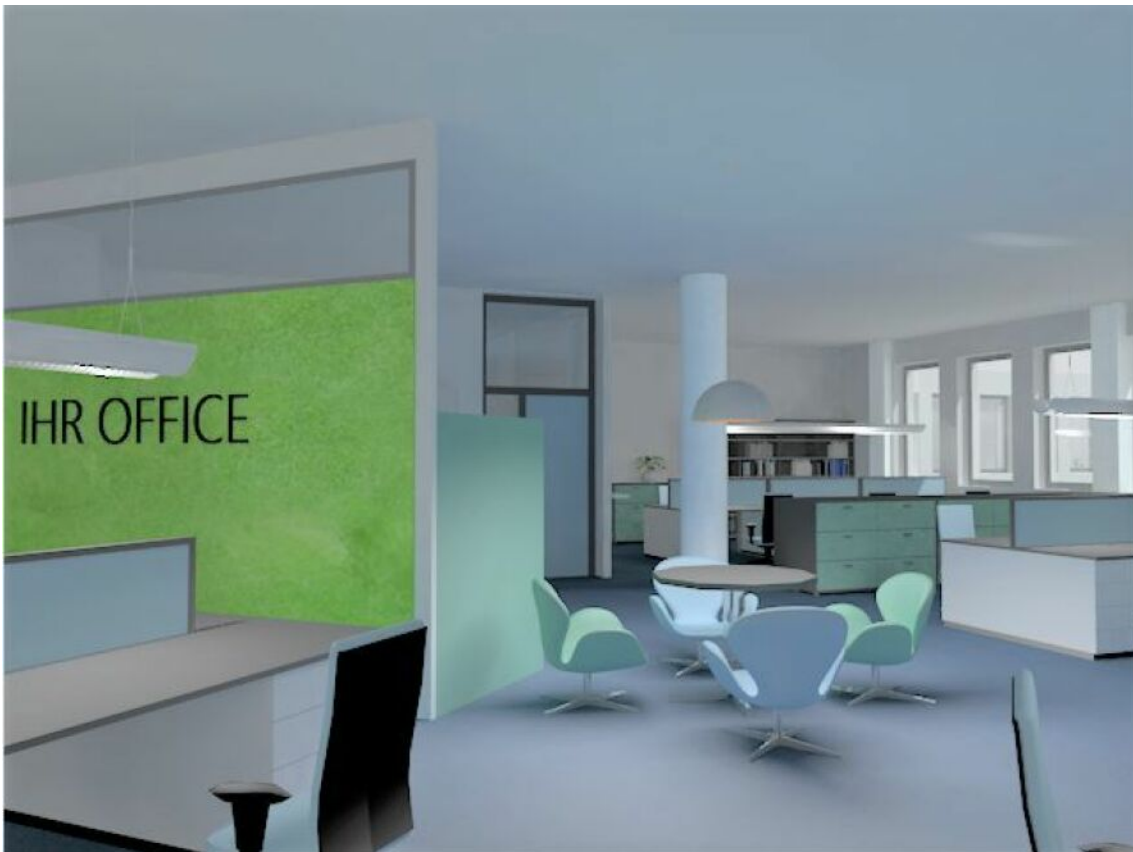




NEUSON  
REAL GMBH

Kommunikationsplatz 1, 1210 Langenzersdorf | Büro / Praxis | Objektnummer: 100

# DIREKT VOM EIGENTÜMER - Bürohaus Wien Nord/ Floridsdorf mit bester Sichtbarkeit und Anbindung, Erstbezug



Ihre Ansprechpartnerin

**Theresia Prechtl**

Immobilienmanagement

+43 732 673 500 - 333

+43 664 96 25 241

[theresia.prechtl@neuson-real.com](mailto:theresia.prechtl@neuson-real.com)

[www.neuson-real.com](http://www.neuson-real.com)

## DIREKT VOM EIGENTÜMER - Bürohaus Wien Nord/ Floridsdorf mit bester Sichtbarkeit und Anbindung, Erstbezug

### Lage

direkt Autobahnanbindung an die A22, nahe der Prager Straße

### Beschreibung

## Erstbezug nach Generalsanierung

Das Haus besteht aus einem Erdgeschoss, 6 Obergeschossen 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. 675 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: ca. 4.725 m<sup>2</sup>

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. Genehmigung für eine Kantine zum Aufwärmen von Speisen ist vorhanden.

Weiteres überzeugt das Areal durch die großzügigen Außenfläche, welche eine außergewöhnlich hohe Anzahl an Stellplätzen - 130 Stück - aufweist.

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, Straßenbahn & Bus) 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 G M B H

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 2.700 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	EG, 1. - 3.OG	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Stellplätze:	130	Heizung:	Fernwärme
		Zustand:	Erstbezug
		Energieausweis	
		Gültig bis:	01.03.2022
		HWB:	74 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	35.640,00 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	11,00 €		
Miete:	29.700,00 €		
Umsatzsteuer:	5.940,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	35.640,00 €		

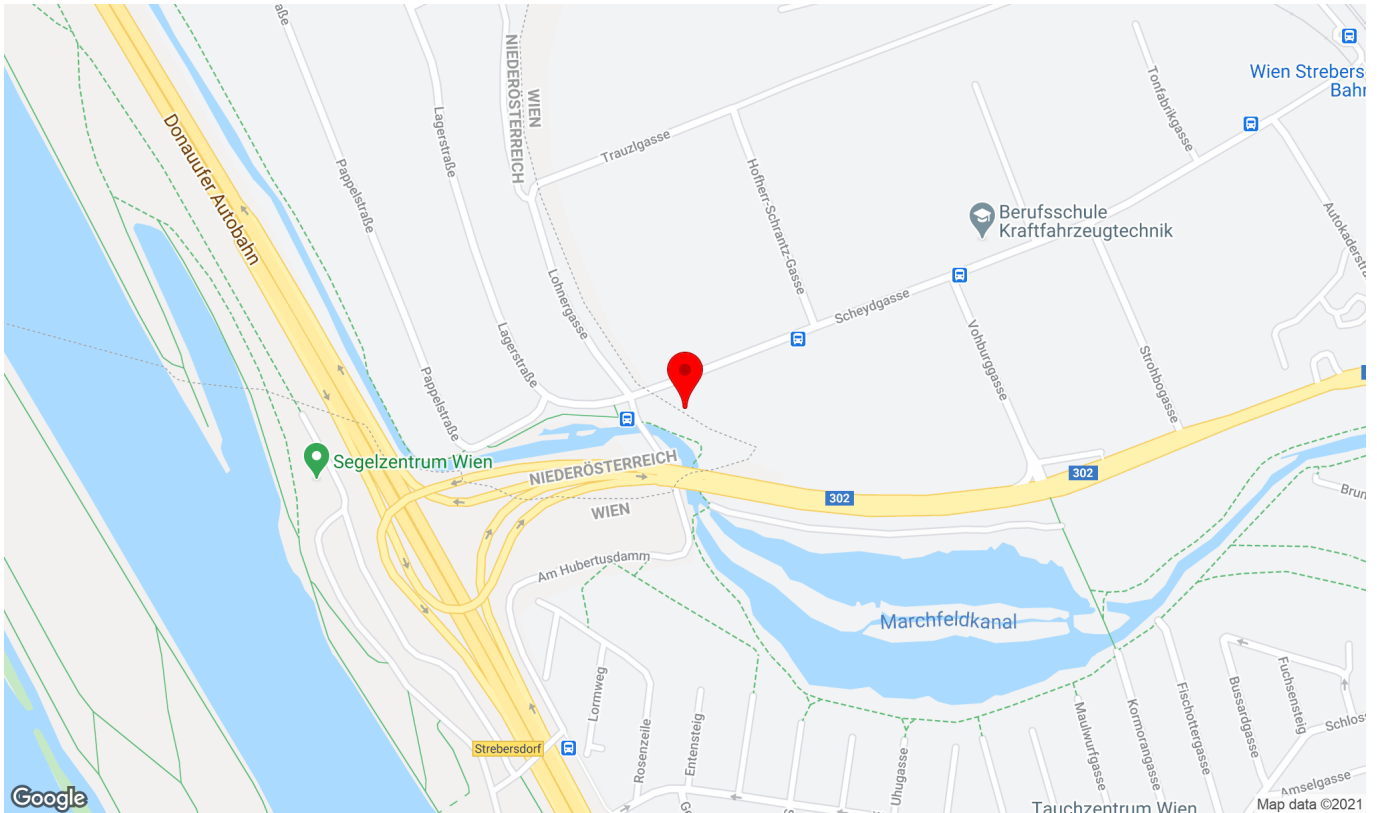
Weitere Fotos





## Lage

Kommunikationsplatz 1, 1210 Langenzersdorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.150 m
Apotheke	1.175 m
Klinik	3.775 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	2.650 m
Höhere Schule	2.775 m

### Sonstige

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



## Plan

The floor plan illustrates a modern office layout with several distinct workspaces:

- 1 Mietereinheit: ca. 675 m<sup>2</sup>** (top left)
- 2 Mietereinheiten: ca. 317 m<sup>2</sup> + 303 m<sup>2</sup>** (top right)
- ZELLENBÜRO** (middle left)
- GRUPPENBÜRO** (middle right)
- OPEN SPACE BÜRO** (bottom center)

Two inset photographs show office interiors with desks, chairs, and a sign that reads "IHR OFFICE".

**BÜROS, GEPLANT FÜR IHR BUSINESS.**  
Die Gestaltung der Büro-Flächen zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität ab. Jedes Geschoss ist in bis zu zwei Mietereinheiten 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.