



#0001005569

## AUF DER SUCHE NACH BÜRO- ODER SCHULUNGSFLÄCHEN IN TOP-LAGE?

2000 Stockerau



Mietpreis: 10.100,29 €

Nutzfläche: 801,61 m<sup>2</sup>

Zimmer: 13

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Eingebettet in das bestens florierende und stark frequentierte Betriebsgebiet Stockerau-Ost, direkt an allerbestes Verkehrsnetz (A22) angeschlossen, befinden Sie diese Büroflächen mit vielen Möglichkeiten inklusive ausreichend Parkmöglichkeiten auf einem ebenen Grundstück mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 5.721m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaft weist durch ihre Lage sowie die verkehrstechnische Infrastruktur ein hohes Potenzial, allen voran für Gewerbe-, Logistik- und Weiterbildungseinrichtungen, Steuerberatungskanzleien, Rechtsanwälte und viele mehr auf.

In unmittelbarer Nachbarschaft sind unter anderem die Betriebe Merkur, Hofer, Lidl, Spreng, Raiffeisen-Lagerhaus und viele weitere rang- und namhafte Betriebe angesiedelt.

Ein stilvoller Eingangsbereich empfängt Sie und Ihre Kunden, bequem erreichen Sie die oberen Etagen über ein imposantes Stiegenhaus, ausreichend Platz für einen großzügig angelegten Schauraum bzw. für moderne und qualitativ hochwertige Büroräumlichkeiten finden Sie in den zwei Etagen. Selbstverständlich sind getrennte Sanitäreinrichtungen sowie Waschgelegenheiten und zwei Küchen vorhanden. Ein Highlight dieser Liegenschaft ist die umliegende außergewöhnlich gute Infrastruktur, eine herrliche Terrasse für eine angenehme Mittagspause, Klimaanlage in der oberen Etage sowie ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustüre auf dem Firmengelände.

Aktuell sind Büroflächen im Ausmaß von ca. 801,61m<sup>2</sup> sowie Parkflächen im Mietgegenstand. Bei den beschriebenen Büroflächen handelt es sich um eine zusammenhängende, abgeschlossene Fläche über zwei Etagen sowie getrennte Sanitäreinrichtungen inklusive herrlicher Fernsicht mit eigenem Eingang.

Ich freue mich auf einen unverbindlichen Besichtigungstermin, um Ihnen dieses interessante Projekt näherbringen zu dürfen.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Praxis / Kanzlei, Ausstellungsfläche, Büro, Gewerbe: Sonstiges
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Zentralheizung: Alternativ
Stellplätze	40 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Nutzfläche	801,61 m <sup>2</sup>
Bürofläche	801,61 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Gültig bis	01.01.0999
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	73,90
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,15
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	13
Etagen	2
Toiletten	6
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	10.100,29 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	10.100,29 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	10.100,29 € inkl. USt.
Mieter-Provision	44.741,42 € inkl. 20% USt.
Kaution	37.284,51 €



## LAGE UND UMGEBUNG

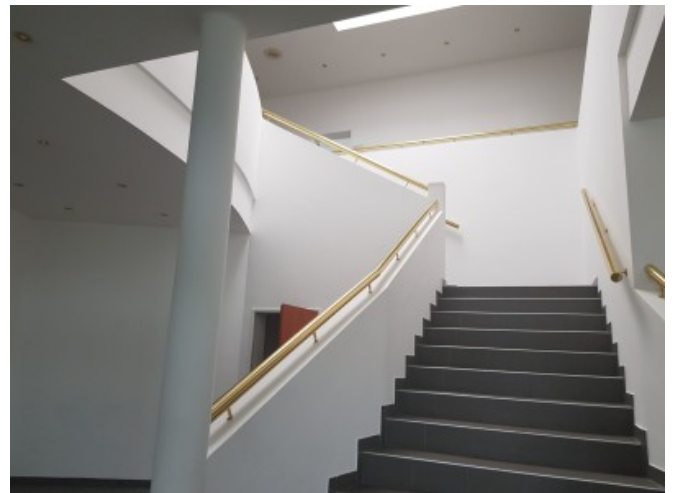
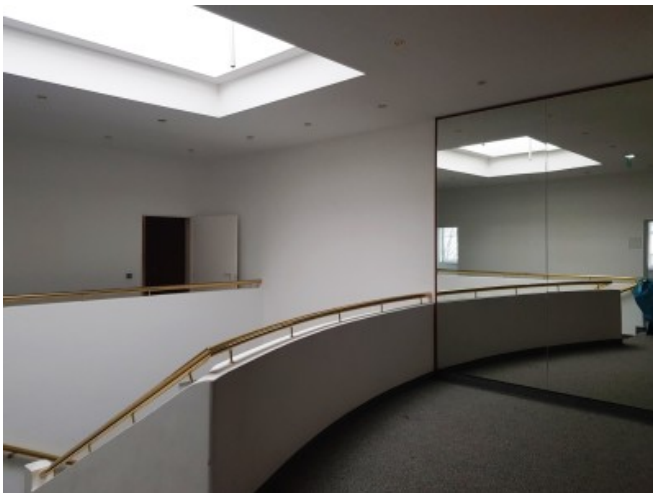
Die Liegenschaft befindet sich in stark frequentierter TOP-LAGE im Gewerbegebiet Stockerau Ost direkt an der A22 (Anschlussstelle Stockerau Ost).

Eingebettet ist die Liegenschaft in die Gewerbezone, direkt an allerbestes Verkehrsnetz angeschlossen, unmittelbare Nähe zu Wien.

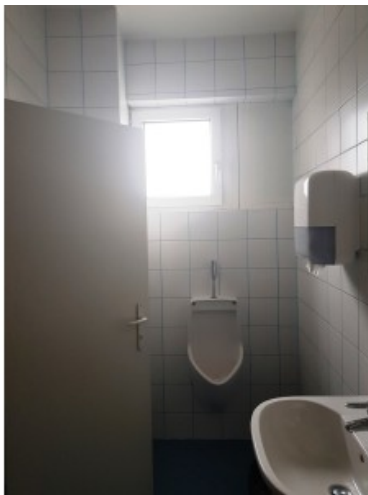
Das Objekt ist sehr gut an hochrangiges Straßenverkehrsnetz angebunden. Zur Anschlussstelle an die A22 sind es nur ganz wenige Meter.



GALERIE







**Raiffeisen Immobilien**

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Felhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Mag. Peter Felhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

**Raiffeisen Immobilien**

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN**

**PATRICIA TAMMHEIMER & MAG. PETER FELLHOFFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
📧 peter.fellhofer@rii.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir inserieren Ihre Immobilie in unserem überregionalen Netzwerk
  - Internat & Print
  - Raiffeisen-Kunden in direkter Umgebung
  - Immobilien.com
  - Verkauft.at

Für unsere zahlungswilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Einzelhäuser
- Anlagen und Gewerbeobjekte

Geben Sie auf Profis und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**ONE VERMITLEISTUNGSOPTION WIRD NIEMAL IM ERFOLGSFALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unvergessliches Besichtigungserlebnis!

**PATRICIA TAMMHEIMER & MAG. PETER FELLHOFFER**  
☎ 0664 60 517 517 77 📧 peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**

LINKS UND DOWNLOADS







[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Miete](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

