



#0001005542

## BARRIEREFREIE PRESTIGE-BÜROFLÄCHEN IM ERSTBEZUG SAMT DIREKTEM BAHNANSCHLUSS

3462 Absdorf



Mietpreis: 744,00 €

Nutzfläche: 30,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

### 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

Modern und großzügig angelegte Büroflächen mit gemeinschaftlicher Nutzung der getrennten Sanitärbereiche, der Café-Lounge, eines Drucker sowie das Buchen von Meeting-Räumen nach Bedarf in sehr zentraler Lage im Wirtschaftspark Absdorf unweit der Autobahnabfahrt S5 Anschlussstelle Königsbrunn am Wagram mit direktem Bahnanschluss an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Tulln, Wien, Krems und Siegmundsherberg.

Mit dem Auto erreichen Sie diese sehr gut gelegten, modern und großzügig ausgestatteten Büroräumlichkeiten mit Parkplätzen eines modernen Betriebsobjektes in absoluter Toplage mit direkter Anschlussmöglichkeit an die Schnellstraße S5 in unmittelbarer Nähe sowie mit direktem Bahnanschluss durch die zentrale Lage in nächster Nähe zum Bahnhof.

Ein stilvoller Eingangsbereich empfängt Sie und Ihre Kunden im ebenerdigen Eingangsbereich, von wo aus alle Büroräumlichkeiten zentral und barrierefrei erreichbar sind.

Die Büroflächen mit insgesamt ca. 30m<sup>2</sup> verfügen neben einem großzügigen Büroraum mit Möglichkeit auf mehrere Arbeitsplätze über Zugang zu einer Café-Lounge, die Möglichkeit der Buchung von Meetingräumen (Besprechungsräume), ausreichend Parkplätze, selbstverständlich über einen Glasfaser-Internetanschluss. Das Mietobjekt verfügt über eine moderne Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, einen zentralen Druckerraum sowie getrennte Sanitärbereiche.

Ein Highlight dieser Liegenschaft ist, dass alle Betriebs-, Heiz- und Verbraucherkosten (Strom & Internet) im Mietzins enthalten sind.

Nützen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns, um ein umfangreiches Exposé dieser Büroflächen zu erhalten!

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.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Büro, Praxis / Kanzlei, Studio / Atelier, Ausstellungsfläche, Gemeinschaftsbüro, Gewerbe: Sonstiges
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2021-2022
Heizung	Zentralheizung: Alternativ

### FLÄCHEN

Nutzfläche ca. 30 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	15.06.2021
Gültig bis	14.06.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	38,20
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,75
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	1
--------------------	---



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	744,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	744,00 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	744,00 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	2.232,00 €

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Nach Vereinbarung!
Vertragsvergebühung	446,40 €



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich im Wirtschaftspark Absdorf, im unmittelbaren Nahbereich der S5 mit direktem Bahnanschluss.

Eingebettet in die Gewerbezone, direkt an allerbestes Verkehrs- und Bahnnetz angeschlossen, Nähe zu Wien.

Das Objekt ist sehr gut an hochrangiges Straßenverkehrsnetz sowie an das öffentliche Verkehrsnetz durch den Bahnknotenpunkt Absdorf-Hippersdorf, in unmittelbarer Bahnhofsnähe angebunden.

Der Ort Absdorf hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt eingebettet zwischen Donauauen und einer der bekanntesten Weinregionen Österreichs, der Weinregion Wagram und bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

In wenigen Schritten sind sowohl das Zentrum als auch der Bahnhof mit bester Anbindung nach Tulln, Stockerau, Krems und Wien erreichbar. Der Ort bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser, Heurigen, Kindergarten, Volksschule, Tankstellen und vieles mehr.

Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Sigmundsherberg, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsverbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.



GALERIE







#### UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir verkaufen Ihre Immobilie in unserem österreichischen Netzwerk
  - Internat & PIV
  - Raiffeisen-Praxis in direkter Umgebung
  - Fremdkunden
  - Wohnkassen



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

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftliche Flächen
- Einzelgüter
- Anlagen- und Gewerbeobjekte

Geben Sie auf Probe und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLDSFALL (VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
 0664 60 517 517 77 peter.fellhofer@ri.az raiffeisen-immobilien.at

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Miete](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

