



#0001005542

## BARRIEREFREIE PRESTIGE-BÜROFLÄCHEN IM ERSTBEZUG SAMT DIREKTEM BAHNANSCHLUSS

3462 Absdorf



Rent: 744,00 €

Usage Area: 30,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 1

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Office, Practice, Studio, Exhibition Space, Shared Office, Commercial: Other
Usage Type	Commercial
Sales Type	Rent
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2021-2022
Heating	Central Heating: Alternativ

### AREAS

Usage Area ca. 30 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	15.06.2021
Valid until	14.06.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	38,20
HWB Class	 B
fGEE Value	0,75
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	1
-------------	---



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Net Rent	744,00 € incl. 20% VAT
Net Rent Sum	744,00 € incl. VAT

### TOTAL

Total Rent	744,00 € incl. VAT
Commission Rent	3 gross monthly rents plus 20% VAT
Deposit	2.232,00 €

### SIDECOSTS

Costs for contract	Nach Vereinbarung!
Lease registration fee	446,40 €



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

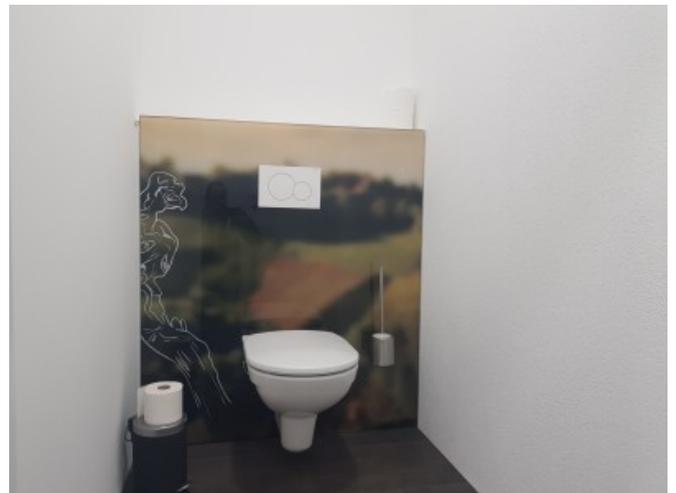
In wenigen Schritten sind sowohl das Zentrum als auch der Bahnhof mit bester Anbindung nach Tulln, Stockerau, Krems und Wien erreichbar. Der Ort bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser, Heurigen,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

Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Siegmundsherberg, 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.



GALLERY







#### 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
  - Inland & PIV
  - Raiffeisen-Finanz- & Investitionsbank
  - Fremdkunden
  - Wohnkassen



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

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

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

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein angenehmes Beratungsgespräch!

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

## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Miete de NV PFE](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

