OBJEKT
67816

AKKADIA
IMMOBILIEN

# HELLES 3-ZIMMER BÜRO MIT EINBAUKÜCHE

2334 VÖSENDORF, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## ECKDATEN

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 139,27 m² |
| Zimmer | 3 |
| Möblierung | nicht möbliert |
| Stockwerk | 1. Etage |
| Zustand | gepflegt |
| Lift | ja |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Boden: | Laminat, Teppichboden |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Belüftung: | Gebläsekonvektor (fan coil) |
| Beleuchtung: | Deckenleuchten |
| Elektrik: | Kabelkanäle entlang Parapet |
| Küche: | Einbauküche |

## KOSTEN

| | Netto | USt. |
|---|---|---|
| Miete | 1.392,70 € | 278,54 € |
| Betriebskosten | 807,77 € | 161,55 € |
| Gesamtmiete | 2.640,56 € | |

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 15.05.2035
Heizwärmebedarf C 72 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor C 1,08

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## DETAILBESCHREIBUNG

Zur Vermietung gelangen mehrere Büroeinheiten im etablierten SCS Bürogebäude, die sich ideal für Unternehmen jeder Größe eignen. Die Flächen variieren in ihrer Größe und bieten somit flexible Nutzungsmöglichkeiten, vom kompakten Einzelbüro bis hin zu großzügigen, offenen Bürostrukturen.

Die Büroflächen überzeugen durch ihre funktionale Raumaufteilung und helle Arbeitsbereiche. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre mit viel Tageslicht. Ausgewählte Einheiten verfügen zudem über eine eigene Terrasse, während allen Mietern ein gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof zur Verfügung steht.

Je nach Bedarf können die Einheiten individuell gestaltet und angepasst werden. Das Gebäude verfügt über eine professionelle Infrastruktur und bietet ein repräsentatives Umfeld für Kunden- und Geschäftstermine.

Die Kombination aus hervorragender Lage, flexiblen Flächen und attraktiver Umgebung macht dieses Objekt zu einem idealen Standort für Ihr Unternehmen.

### Highlights im Überblick

- Büroflächen von **ca. 21 m² bis 1.052 m²** – flexibel für jede Unternehmensgröße
- **Individuell nutzbare Einheiten** – vom Einzelbüro bis zur Großfläche
- **Helle Arbeitsräume** dank großer Fensterflächen mit viel Tageslicht
- **Private Terrasse** bei ausgewählten Einheiten sowie **gemeinschaftlicher Innenhof**
- **Direkter Zugang zur Shopping City Süd (SCS)** – perfekte Infrastruktur direkt vor Ort
- Vielfältige **Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe
- **Parkhaus im Gebäude** für komfortables Parken
- **Sehr gute öffentliche Anbindung** (Badner Bahn in unmittelbarer Nähe)
- **Optimale Erreichbarkeit mit dem Auto** (A2 Südautobahn, A21 Wiener Außenring Autobahn)
- Attraktiver Standort für **Unternehmen verschiedenster Branchen**

Dieses großzügige **Büro B1/12 mit 139,27 m²** befindet sich im 1. Liftstock und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt **3 Zimmern.** Die Fläche bietet ideale Voraussetzungen für **unterschiedlichste Nutzungskonzepte** und eignet sich hervorragend für Unternehmen, die Wert auf eine funktionale und zugleich angenehme Arbeitsumgebung legen.

Die Einheit befindet sich in einem **gepflegten Neubau**. Besonders hervorzuheben ist die **vorhandene Einbauküche**, die den Arbeitsalltag zusätzlich komfortabel gestaltet. Bei dieser Einheit ist eine **Terrassenfläche vorhanden**, die derzeit nicht direkt über eine Tür zugänglich ist.

Die Ausstattung umfasst unter anderem **Laminat- und Teppichböden**, **Deckenleuchten**

sowie **Kabelkanäle entlang der Brüstung**, die eine flexible Arbeitsplatzgestaltung ermöglichen. Für ein angenehmes Raumklima sorgt der **Gebläsekonvektor (Fan Coil)**. Ein **Personenaufzug** gewährleistet zudem einen bequemen Zugang zu den Büroflächen.

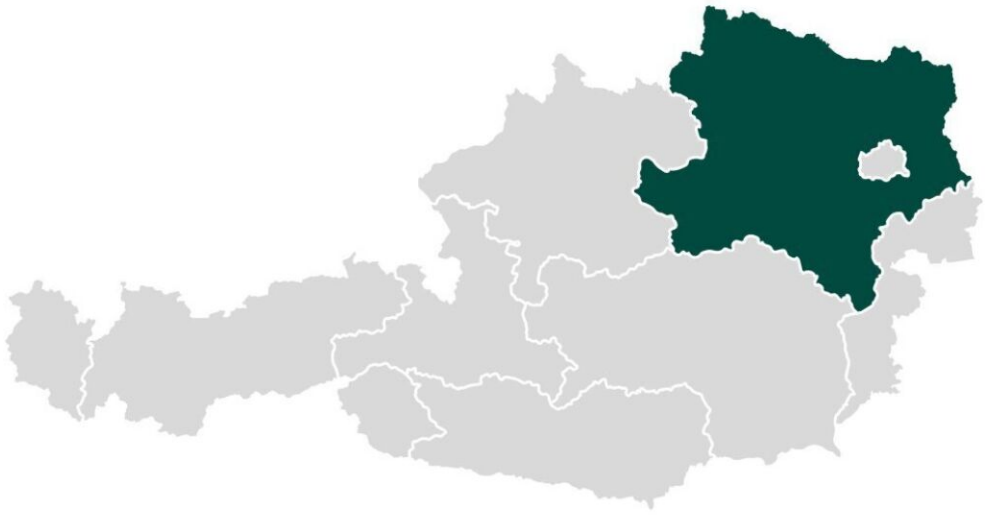
Insgesamt bietet dieses Büro eine attraktive Kombination aus Funktionalität, Komfort und effizienter Raumstruktur – ideal für produktives Arbeiten in professionellem Umfeld.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!



AKKADIA
IMMOBILIEN

## MIKROLAGE

Das Bürogebäude befindet sich in erstklassiger Lage direkt bei der Shopping City Süd (SCS), einem der meistfrequentierten Einkaufs- und Dienstleistungsstandorte Österreichs. Die unmittelbare Anbindung an das Einkaufszentrum bietet nicht nur eine hervorragende Nahversorgung, sondern auch eine Vielzahl an Gastronomie- und Serviceeinrichtungen direkt vor der Tür.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Südautobahn (A2), die Wiener Außenring Autobahn (A21) sowie die Triester Straße ist der Standort optimal an das überregionale Straßennetz angebunden. Zusätzlich ist die öffentliche Erreichbarkeit auch komfortabel – die Badner Bahn ist in unmittelbarer Nähe und bietet eine rasche Verbindung in Richtung Wien und Umgebung. Ergänzend fährt ein Shuttlebus ab der U6-Station Siebenhirten direkt zur SCS, wodurch der Standort auch für Mitarbeiter und Kunden ohne PKW ideal erreichbar ist.

Durch die Kombination aus urbaner Infrastruktur, hoher Frequenz und optimaler Erreichbarkeit zählt dieser Standort zu den gefragtesten Bürostandorten im Süden Wiens.




## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 2.000 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 4.000 m |
| Krankenhaus | 3.000 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 1.500 m |
| Kindergarten | 1.500 m |
| Universität | 7.500 m |
| Höhere Schule | 4.500 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 500 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Bank | 1.500 m |
| Geldautomat | 1.000 m |
| Post | 2.000 m |
| Polizei | 500 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 3.000 m |
| Straßenbahn | 5.000 m |
| Bahnhof | 500 m |
| Autobahnanschluss | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

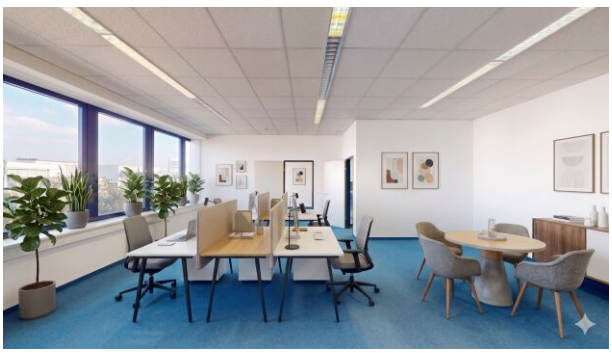
AKKADIA
IMMOBILIEN

## ANSICHTEN







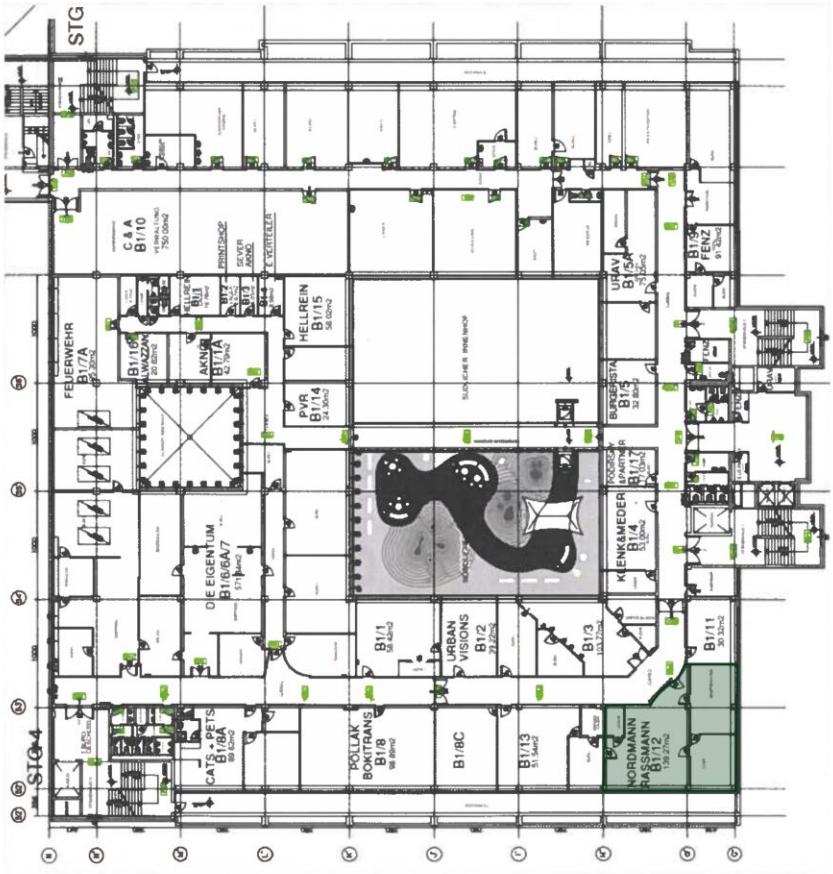





AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## PLAN




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## KONTAKTDATEN



Herr Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.