



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

**Ulrike Ostermann**

☎ +43 664/60771500

✉ ulrike.ostermann@smkimmo.at



## ENTSPANNTES ARBEITEN IM NEUEN GEWERBEPARK!

Datum: 18. 05. 2024



### Überblick

**Objektnummer:** 2417/8695  
**Vermarktungsart:** Miete  
**Objektart:** Gewerbeobjekt  
**Bundesland:** Niederösterreich  
**Bezirk:** Korneuburg  
**Ort:** Spillern  
**Nähe:** A22 Korneuburg West  
**Lage:** Stadtrand

### Kosten

**Miete:** € 4.023,53 (pro Monat)  
**Kaution:** € 10.058,81

### Flächen

### Beschreibung

ENTSPANNTES ARBEITEN UND PRODUZIEREN im NEUEN GEWERBEPARK IM BEZIRK KORNEUBURG -SPILLERN.

Hier entstehen komplett neue Hallen mit Büros in verschiedenen Größen. Die hier beschriebene Einheit liegt im Block C und weist eine Gesamtfläche von 244,74 m<sup>2</sup> auf.

Sie gliedert sich in  
WERKSTATT 172,43m<sup>2</sup>  
BÜROFLÄCHE EG 23,77m<sup>2</sup>  
BÜROFLÄCHE OG 37,71m<sup>2</sup>  
AUFENTHALTSFLÄCHE 5,17m<sup>2</sup>  
SANITÄR 5,66m<sup>2</sup>

und verfügt über einen eigenen Sanitär-Bereich, Büro und einen Aufenthaltsraum mit Anschlüssen für eine Küche.

Alle Einheiten verfügen über eine angenehme Fußbodenheizung, welche im Sommer auch kühlen kann und CO<sup>2</sup> neutral durch Erdwärme und PV-Anlage betrieben wird.



<b>Nutzfläche:</b>	244,74 m <sup>2</sup>
<b>Detaildaten</b>	
<b>Baujahr:</b>	ca. 2021
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Sehr gut
<b>Heizung</b>	
<b>Heizwärmebedarf:</b>	79 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	C

Die Wartung der Wärmepumpe ist in der BK-Pauschale nicht enthalten und wird zusätzlich nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

Ein Glasfaser-Kabel für das Internet wird in jedes Büro verlegt! Dieses kommt von der EVN-Tochter Kabelplus.

RESERVIEREN SIE JETZT - ES LOHNT SICH.

Der Nettomietzins beträgt 13,70 €/m<sup>2</sup> inkl. Betriebskosten.

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Ostermann, Tel.: 0664/60771500, E-Mail: [ulrike.ostermann@smkimmo.at](mailto:ulrike.ostermann@smkimmo.at)

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

[WWW.SMKIMMO.AT](http://WWW.SMKIMMO.AT)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/8695](http://smkimmo.at/immobilien/details/8695)





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

