



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

Ihr Ansprechpartner:

Ulrike Ostermann

☎ +43664/9107760

✉ ulrike.ostermann@smkimmo.at



RARITÄT - BÜRO mit LAGERHALLE!

Datum: 18. 10. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9477
Vermarktungsart:	Miete
Objektart:	Gewerbeobjekt
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Baden
Ort:	Trumau
Nähe:	A2
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	sofort

Kosten

Miete:	€ 2.360,11 (pro Monat)
Kaution:	€ 7.080,34

Beschreibung

Sind Sie auf der Suche nach neuen Büromöglichkeiten und einer schönen Lagerhalle, dann könnte dies für Sie das Richtige sein.

Angeboten wird hier:

- ein ca. 100 m² großes Büro und es liegt in Trumau im Bezirk Guntramsdorf im Industriegebiet. Das Büro, welches sich im 1.Stock eines sehr schönen Bürogebäudes befindet, ist mit einer neuwertigen Teeküche, Klimaanlage und ansprechenden Böden beziehbar. Die komplette Verkabelung ist vor Ort. (A 1 und Kabsi)

- eine Lagerhalle ca. 101,19 m² ebenerdig, mit großem Sektionaltor befahrbar und welche mit einer Heizung versehen ist.

Optional können hier auch zwei Lagercontainer (je 10 Fuß) mit Netto € 111,80 dazugemietet werden.

Trumau liegt nur 25 km von Wien entfernt und bietet eine



Flächen

Nutzfläche:	ca. 200,90 m ²
Bürofläche:	ca. 99,71 m ²
Lagerfläche:	ca. 101,19 m ²

Detaildaten

Baujahr:	ca. 2013
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

ausgezeichnete Infrastruktur, um in einer schnellwachsenden Gemeinde Chancen zur wirtschaftlichen Expansion zu ergreifen.

Das Mietobjekt besteht aus modernen Büroräumlichkeiten, sowie funktionalen Lagerhallen, welche sich für Klein- und Mittelbetriebe anbieten.

Die Lagereinheiten sind ebenfalls direkt über die Stiegenhäuser mit den jeweiligen Büroräumlichkeiten verbunden. Am Grundstück befinden sich ausreichend Parkplätze.

Der Bruttomietzins beinhaltet Nettomietzins, Betriebskosten, Heizkosten und USt.

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

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Ostermann, Tel.: 0664/9107760, E-Mail: ulrike.ostermann@smkimmo.at

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

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/9477





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



www.smkimmo.at



www.smkimmo.at



www.smkimmo.at



www.smkimmo.at



www.smkimmo.at



Wir klären
Sie auf!

Rechtliche

Unsicherheiten?

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



www.smkimmo.at



www.smkimmo.at



www.smkimmo.at



www.smkimmo.at



www.smkimmo.at



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

