



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



GENUSS-PUR-ENTSPANNTES ARBEITEN IM NEUEN GEWERBEPARK!

Datum: 17. 10. 2025



Überblick

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Objektnummer: | 2417/9489 |
| Vermarktungsart: | Miete |
| Objektart: | Gewerbeobjekt |
| Bundesland: | Niederösterreich |
| Bezirk: | Korneuburg |
| Ort: | Spillern |
| Nähe: | A22 Korneuburg West |
| Lage: | Stadtrand |
| Beziehbar ab: | nach Vereinbarung |

Kosten

| | |
|-----------------|------------------------|
| Miete: | € 2.496,80 (pro Monat) |
| Kaution: | € 6.242,01 |

Beschreibung

ABSOLUTER HIT - GEWERBEHALLE WIRD FREI.

Hier im neuen Buisness-Park wird eine 146,32 m² große Halle mit Büro frei. Die hier beschriebene Einheit liegt im Block B und gliedert sich in Werkstatt (Produktionsflächen), Büroflächen im EG und OG, Aufenthaltsflächen und Sanitärbereiche einem Aufenthaltsraum mit Anschlüssen für eine Küche.

FLÄCHE GESAMT 146,32 m²
WERKSTATT 102,59 m²
BÜROFLÄCHE OG 33,39 m²
AUFENTHALTSFLÄCHE 4,90 m²
SANITÄR 5,44 m²

Alle Einheiten verfügen über eine angenehme Fußbodenheizung, welche im Sommer auch kühlen kann und CO² neutral durch Erdwärme und PV-Anlage betrieben wird. Die Wartung der Wärmepumpe ist in der BK-Pauschale nicht



Flächen

Nutzfläche: ca. 146,32 m²

Detaildaten

Baujahr: ca. 2021

Öffentliche Anbindung: Bus,

Lage: Aussichtslage,

Heizung

Heizwärmebedarf: 79 kWh/m²/Jahr

HWB Klasse: C

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.

Ein ausführliches Exposé wird gerne persönlich übergeben. Der Nettomietzins inkl. Betriebskosten beträgt 14,22 €/Monat.

Bei erfolgreicher Vermittlung, zuzüglich gesetzlicher Maklerprovision!

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](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.

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

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9489





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK GmbH **SMK Immo Treuhand**
Suchen Mieten Kaufen

Wir klären Sie auf!

Rechtliche Unsicherheiten?

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

www.smkimmo.at

SMK GmbH **SMK Immo Treuhand**
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at