



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



GENIESSEN SIE ENTSPANNTES ARBEITEN IM GEWERBEPARK!

Datum: 13. 01. 2026



Überblick

Objektnummer:	2417/9555
Vermarktungsart:	Miete
Objektart:	Gewerbeobjekt
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Korneuburg
Ort:	Spillern
Nähe:	A22 Korneuburg West
Lage:	Stadtrand

Kosten

Miete:	€ 4.281,60 (pro Monat)
Kaution:	€ 10.704,00

Beschreibung

ENTSPANNTES ARBEITEN UND PRODUZIEREN IM GEWERBEPARK IM BEZIRK KORNEUBURG – SPILLERN Hier sind Sie richtig, wenn Sie sich für Ihre neue Produktion und für diesen Standort entscheiden.

Die hier beschriebene Einheit liegt im Block C und weist eine Gesamtfläche von 256,11 m² auf. Sie gliedert sich in

WERKSTATT	183,49 m ²
BÜROFLÄCHE EG	24,37 m ²
BÜROFLÄCHE OG	37,11 m ²
AUFENTHALTSFLÄCHE	5,48 m ²
SANITÄR	5,66 m ²

und verfügt über einen eigenen Sanitärbereich, ein Büro und



Flächen

Nutzfläche: ca. 265,11 m²

Detaildaten

Baujahr: ca. 2021

Öffentliche Anbindung: Bus,

Lage: Aussichtslage,

Heizung

Heizwärmebedarf: 79 kWh/m²/Jahr

HWB Klasse: C

einen Aufenthaltsraum mit Anschlüssen für eine Küche.

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 enthalten und wird zusätzlich nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

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

Der Nettomietzins inkl. Betriebskosten beträgt 13,93 €/m².

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/9555

SMK
Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
www.smkimmo.at

SMK Immo Treuhand
Ihr Experte seit über 22 Jahren!
Immobilien - Experten
vertrauen.
22 Jahre
regionale
Erfahrung!
www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



www.smkimmo.at



www.smkimmo.at



www.smkimmo.at