

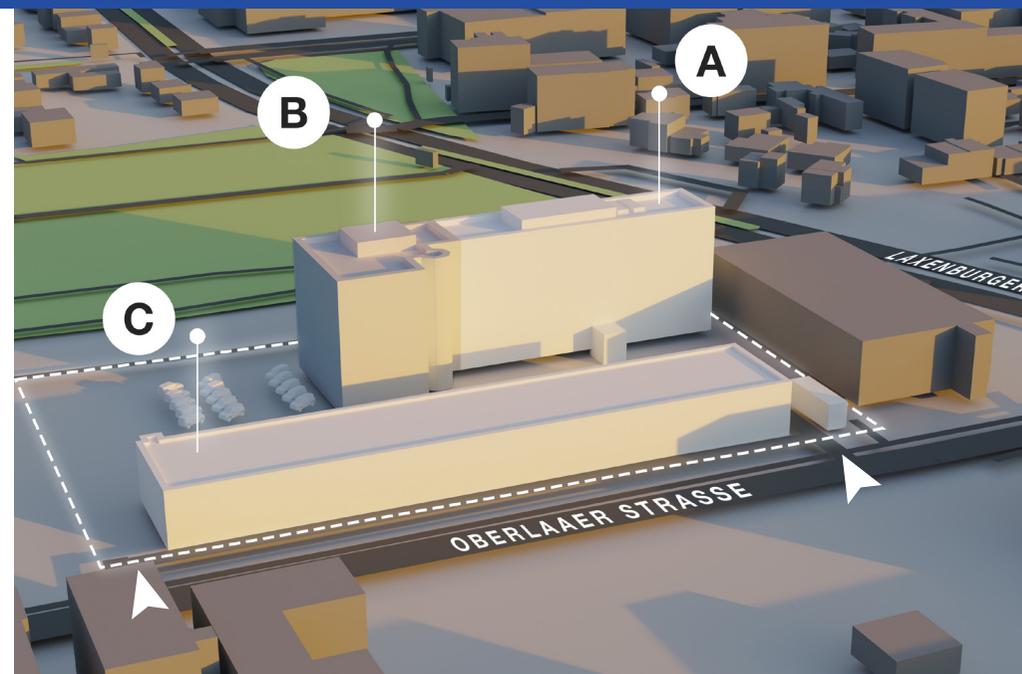
OBERLAAER STRASSE 331  
1230 WIEN

## ALLES UNTER EINEM DACH

Der Südpark umfasst einen Bürokomplex, welcher aus zwei Bauteilen besteht. Bauteil A wurde Anfang der 70er Jahre errichtet und 1992 um Bauteil B erweitert. Die gesamte Büronutzfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> erstreckt sich über fünf Etagen. Die Gestaltung ist sehr flexibel: eine stiegen- bzw. etagenweise Nutzung ist ebenso möglich, wie die Anmietung kleinteiliger Büroflächen. Sowohl Großraum- als auch Einzelbüro-lösungen sind realisierbar.

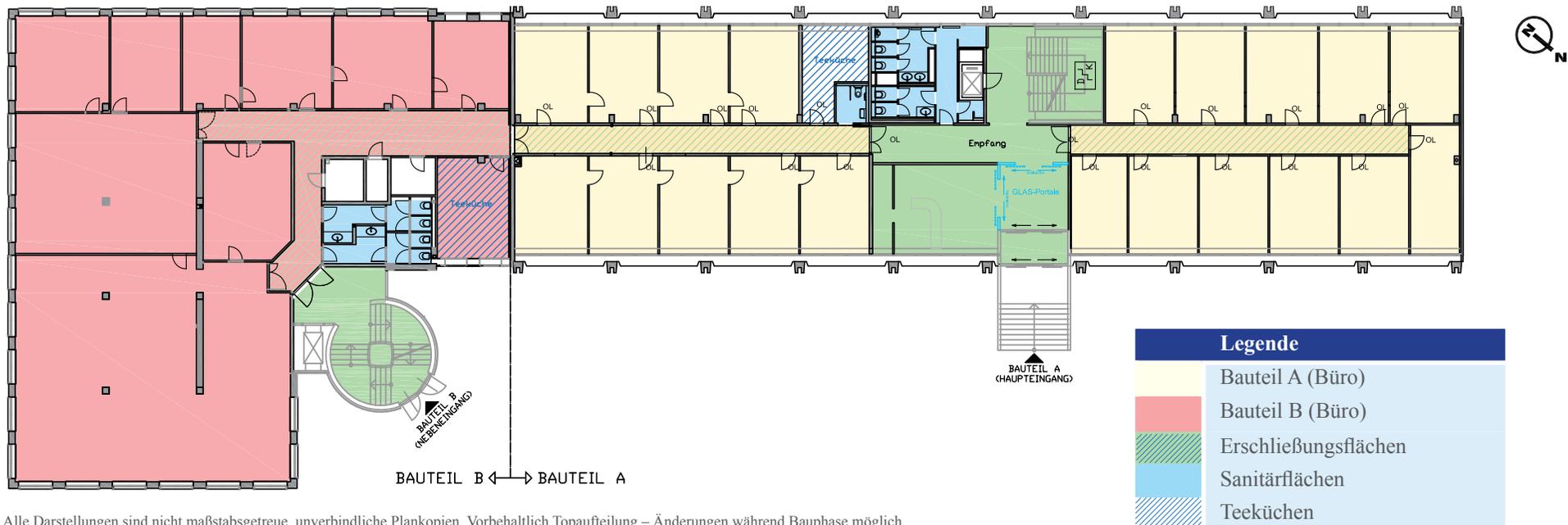
Ausreichend Autoabstellplätze inkl. E-Tankstellen, sowie eine geplante Photovoltaik-Anlage runden das Gesamtpaket ab.

Bauteil C befindet sich derzeit in der Projektierungsphase.



| Ausstattung Bürokomplex               | Bauteil A | Bauteil B |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Großzügiger Empfang                   | ×         |           |
| Personenaufzug                        | ×         |           |
| Personenaufzug (barrierefrei)         |           | ×         |
| Heizung & Kühlung (Fan-Coils)         | ×         | ×         |
| Küchen-/anschlüsse je Geschöß         | ×         | ×         |
| Kantine / Aufwärmküche (Anschlüsse)   |           | ×         |
| Doppelboden                           |           | ×         |
| Kabelkanäle                           | ×         |           |
| Beleuchtung – Anbauleuchten           |           | ×         |
| Beleuchtung – Spiegelrasterleuchten   | ×         |           |
| Außenjalousien elektrisch (südseitig) | ×         | ×         |
| Innenjalousien                        | ×         | ×         |
| Teppichfliesen                        | ×         | ×         |

Änderungen vorbehalten.



Alle Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu, unverbindliche Plankopien. Vorbehaltlich Topaufteilung – Änderungen während Bauphase möglich.

## FLÄCHEN BAUTEIL A | BÜRO



| Geschoß       | Nutzung        | Fläche ca.                 |
|---------------|----------------|----------------------------|
| EG            | Büro / Empfang | 600 m <sup>2</sup>         |
| 1. OG         | Büro           | 690 m <sup>2</sup>         |
| 2. OG         | Büro           | 690 m <sup>2</sup>         |
| 3. OG         | Büro           | 690 m <sup>2</sup>         |
| UG            | Büro           | 470 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b> |                | <b>3.140 m<sup>2</sup></b> |

Die Anmietung von Teilflächen ist nach Rücksprache möglich.  
 Alle Angaben sind circa Werte.  
 Flächen zzgl. Allgemeinflächenaufschlag.  
 HWBRef,SK 110 kWh/m<sup>2</sup>a, f GEE,SK 1,47





## FLÄCHEN BAUTEIL B | BÜRO

| Geschoß       | Nutzung                | Fläche ca.                 |
|---------------|------------------------|----------------------------|
| EG            | Büro                   | 600 m <sup>2</sup>         |
| 1. OG         | Büro                   | 600 m <sup>2</sup>         |
| 2. OG         | Büro                   | 600 m <sup>2</sup>         |
| 3. OG         | Büro                   | 600 m <sup>2</sup>         |
| UG            | Kantine / Büro / Lager | 600 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b> |                        | <b>3.000 m<sup>2</sup></b> |

Die Anmietung von Teilflächen ist nach Rücksprache möglich.  
 Alle Angaben sind circa Werte.  
 Flächen zzgl. Allgmeinflächenaufschlag.  
 HWBRef,SK 77 kWh/m<sup>2</sup>a, f GEE,SK 1,46

B

B

## HERVORRAGENDE ERREICHBARKEIT

Der Südpark befindet sich im etablierten Gewerbe- und Industriegebiet Inzersdorf im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die unmittelbare Nähe zu einer der wichtigsten Ausfahrtsstraßen im Süden Wiens, der Laxenburger Straße, zeichnet den Standort aus, wodurch eine sehr gute Anbindung an den

Individualverkehr und die Autobahn gegeben ist.

Auch an das öffentliche Verkehrsnetz ist das Büro- und Gewerbeobjekt gut angebunden. Die U-Bahnlinien U1 und U6 sind durch die nahe gelegenen Buslinien schnell erreichbar.



### ÖFFENTLICHER VERKEHR

#### Autobus

16A (9 min), 17A, 66A, 67A, 67B  
Oberlaaer Straße (1 bzw. 2 min) 🚶

#### U-Bahn

U1 Neulaa (11 min)  
U6 Alterlaa (21 min)

#### S-Bahn

S60 Wien Blumental (14 min)

### INDIVIDUALVERKEHR

#### Auto

Unmittelbare Anbindung S1  
> Knoten Schwechat (6 min)  
Unmittelbare Anbindung  
Verteilerkreis Favoriten (7 min)

### INFRASTRUKTUR

#### Ums Eck

Liesingbach – für einen Spaziergang  
in der Mittagspause  
Tankstelle OMV (4 min) 🚶  
Tankstelle Jet (5 min) 🚶  
Penny Markt (12 min) 🚶  
Billa (15 min) 🚶



Satz- und Druckfehler vorbehalten. Die Angaben erfolgen ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Alle Darstellungen sind unverbindlich.



### KONTAKT

Area Octa GmbH  
Kreitnergasse 5  
A 1160 Wien, Österreich

T +43 (1) 81 79 127  
F +43 (1) 81 79 127-12  
E vermietung@immohold-ag.at

[www.immohold-ag.at](http://www.immohold-ag.at)  
[www.suedpark-wien.at](http://www.suedpark-wien.at)

*A company of*

