AUGUSTEUM

Vielseitiger Raum für vielseitige Nutzungen.

GEWERBEFLÄCHEN IM AUGUSTEUM

TOP 28E – Flexibles Gewerbelokal im Erdgeschoss

ca. 78 m² NF | flexible Gestaltung | Erdgeschoss

AUGUSTEUM 1773

Visualisierung Parkanlage mit Neubau und ehemaligem Kloster

IHRE GEWERBEFLÄCHE IM AUGUSTEUM

Mit dem **AUGUSTEUM** entsteht ein lebendiges Stadtquartier in unmittelbarer Nähe zum Korneuburger Hauptplatz. Hier bietet sich die seltene Gelegenheit eine attraktive Gewerbefläche bereits in der Planungsphase nach den eigenen Vorstellungen mitzugestalten.

Besonders attraktiv ist die Lage direkt im Gebäudeensemble des AUGUSTEUMS. Bewohner, Mitarbeiter, Besucher und Kunden sorgen für eine natürliche Frequenz und schaffen beste Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb.
Das hochwertige Gewerbelokal im Neubau bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen, Dienstleister und Freiberufler. Die Ausrichtung zur Parkanlage schafft darüber hinaus ein angenehmes Umfeld für Beratungs-, Therapieangebote. Zusätzliche Außenflächen können bei Bedarf realisiert werden.

2100 Korneuburg, Laaer Straße 1 | info@augusteum.at | www.augusteum.at

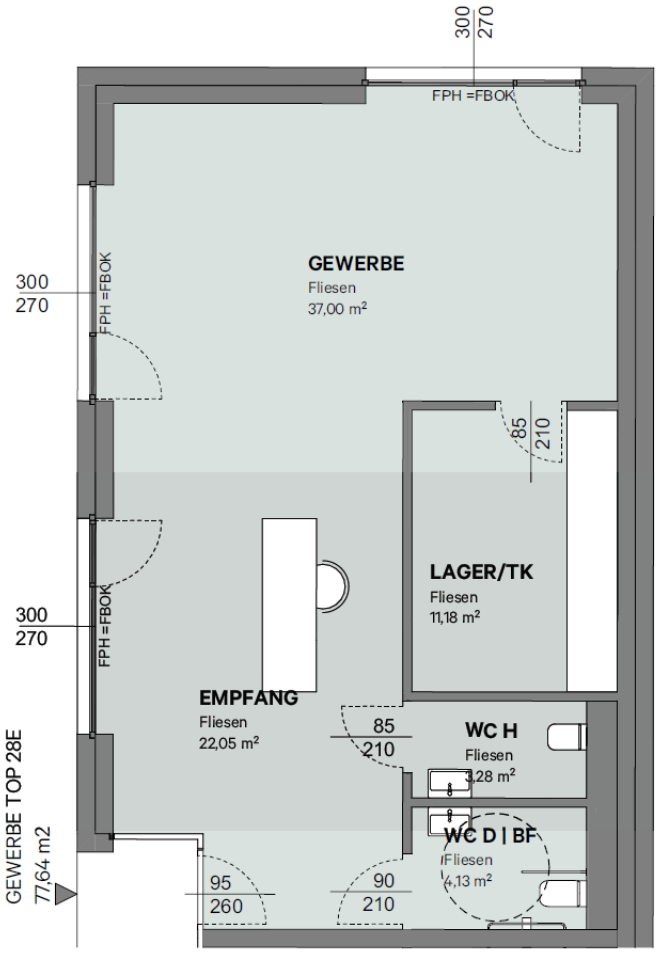
AUGUSTEUM 1773

RAUM FÜR IDEEN. RAUM FÜR DICH.

Ein Quartier voller Möglichkeiten.

TOP 28E

- ca. 78 m² NF
- barrierefrei
- Erdgeschoss



Raum für individuelle Konzepte

Eine moderne Gewerbefläche, die durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die exklusive Lage im Park überzeugt! Die barrierefreie Erdgeschosseinheit bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, Dienstleister und Gesundheitsberufe, die individuelle Raumlösungen in einem hochwertigen Neubau suchen.

Die derzeit geplante Einheit verfügt über rund 78 m² Nutzfläche und umfasst ein einladendes Geschäftslokal mit großzügigen Fensterflächen, ein separates Lager, das auch als Teeküche oder Aufenthaltsraum genutzt werden kann, sowie einen Sanitärbereich.

Ob modernes Bewegungsstudio, Praxis, Beauty-Konzept, Einzelhandelsgeschäft oder Dienstleistungsstandort: Diese Fläche bietet die seltene Möglichkeit, einen Standort bereits in der Planungsphase aktiv mitzugestalten und an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Nutzen Sie die Chance und verwirklichen Sie Ihr Konzept dort, wo künftig gewohnt, gearbeitet und das Leben genossen wird.

2100 Korneuburg, Laaer Straße 1 | info@augusteum.at | www.augusteum.at

AUGUSTEUM 1773

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

TOP 28E

Anpassung der Raumaufteilung individuell möglich!

- **Terrasse /Außenbereich** möglich
- attraktive Erdgeschosslage mit Ausrichtung zur Parkanlage
- hohe Sichtbarkeit und Frequenz
- barrierefreie Erschließung
- flexible Grundrissgestaltung nach Nutzerwunsch möglich
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Parkplätze zusätzlich anmietbar (Tiefgarage)
- Fertigstellung voraussichtlich **März 2028**

Vielfältige Möglichkeiten im *Augusteum*:

- Physiotherapie oder Ergotherapie
- Kosmetik- und Beautyinstitut
- Friseursalon
- Einzelhandel und Fachgeschäfte
- Optiker
- Maklerbüro
- Schneideratelier
- Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen
- Trainings- und Seminaranbieter
- Boutique oder Concept Store
- Tagescafé oder kleines Bistro

Visualisierung flexibler Innenraum

Visualisierung Neubau in der Parkanlage

2100 Korneuburg, Laaer Straße 1 | info@augusteum.at | www.augusteum.at

AUGUSTEUM 1773

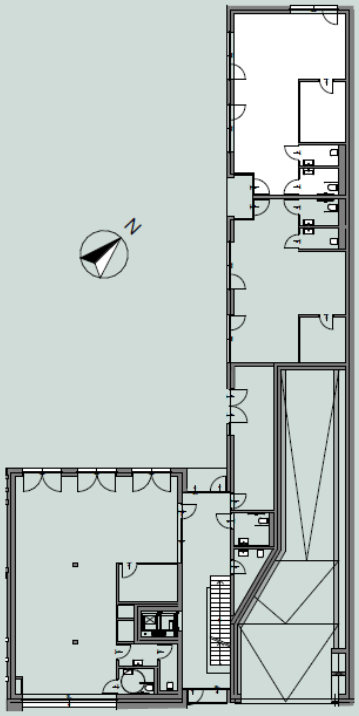
OBJEKTDATEN – TOP 28E

Adresse:	2100 Korneuburg, Laaer Straße 1
Verfügbar ab:	April 2028
Etage:	Erdgeschoss
Bauteil:	Augusteum Neubau / Seitentrakt
Nutzungsart:	Gewerbe/Büro
Schlüsselfertig:	ja
Heizung:	Fußbodenheizung & -kühlung
Lage:	Altstadt
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug

Empfang	22,05 m²
Gewerbe	37 m²
Lager	11,18 m²
WC D / BF	4,13 m²
WC H	3,28 m²
Nutzfläche	**77,64 m²**

Terrasse möglich

Visualisierung Augusteum – das neue Stadtquartier



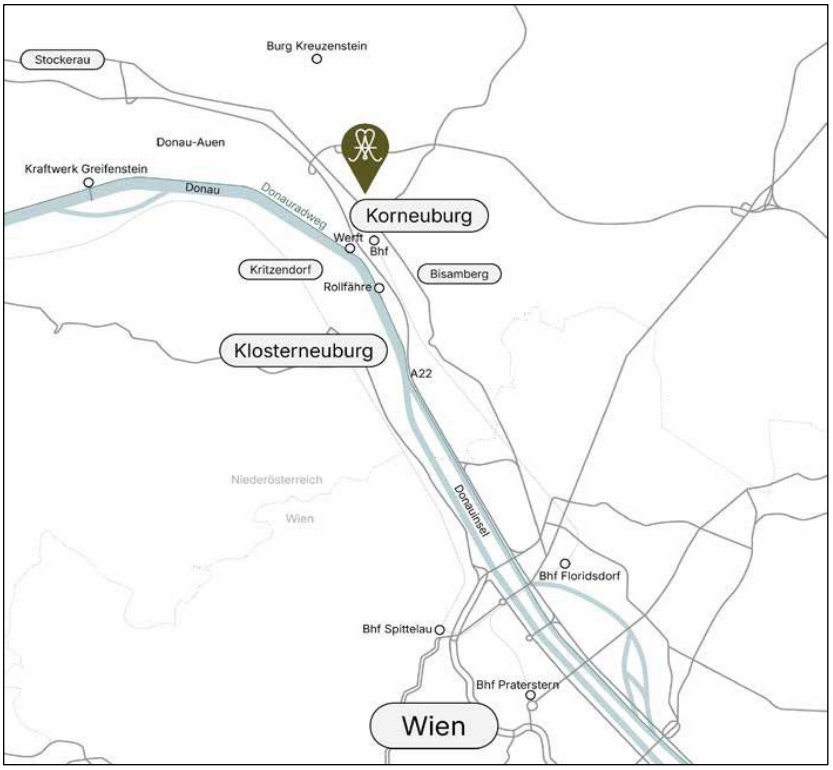
ERDGESCHOSS M 1:500

PREISINFORMATION

Gesamtmiete:	**€ 1.600,- netto**	**(ohne UST.)**
Hauptmietzins:	€ 1.396,58 netto	(€ 18/m² gew. NFL.)
Betriebskosten:	€ 203,42 netto	(€ 2,62 / m² NFL)

AUGUSTEUM 1773

LAGE



ca. 25 Min.
Korneuburg – Wien Zentrum

8 Min. (REX) / 14 Min. (S-Bahn)
Korneuburg – Wien Floridsdorf

ca. 45 Min. (Donauradweg)
Korneuburg – Wien Handelskai

30 Korneuburg – Wien Floridsdorf
Min. (Bus 850)

Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Das Augusteum ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut er- reichbar. Der Bahnhof mit seinen zahlreichen S-Bahn-, Zug- und Busverbindungen ist nur wenige Gehminuten entfernt.

INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIs)

GESUNDHEIT	
Arzt	2.725 m
Apotheke	200 m
Krankenhaus	475 m

NAHVERSORGUNG	
Supermarkt	125 m
Bäckerei	175 m
Stadtzentrum	100 m

VERKEHR	
Bus	175 m
Autobahnanschluss	875 m
Bahnhof	350 m

Öffentliche Einrichtung	
Schule	225 m
Kindergarten	275 m
Rathaus	300 m

SONSTIGES	
Bank	100 m
Geldautomat	100 m
Post	100 m
Polizei	725 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: Open StreetMap

2100 Korneuburg, Laaer Straße 1 | info@augusteum.at | www.augusteum.at

AUGUSTEUM 1773

KONTAKT

Ihre Ansprechpartnerin
Melanie Lopin
Geschäftsführerin Vertrieb & Kulturmanagement

Tel: 0676/849 107 42
Baubüro: 2100 Korneuburg, Laaer Straße 1
info@augusteum.at | www.augusteum.at

AUGUSTEUM 1773
Die Stadt hat einen neuen Lieblingsort.
ARBEITEN WOHNEN EVENTS

VALIDUS Immobilien

Ein Projekt der
Validus Immobilien Gruppe
www.validus.at

VA_27.08.2026

Rundungsbedingte Abweichungen bei Plänen und Flächen möglich. Dargestellte Informationen beruhen auf Daten des aktuellen Planstandes, welcher im Zuge weiterer Planungs- und Ausführungsphasen variieren kann. Einrichtungsgegenstände sind symbolhafte Darstellungen und nicht Gegenstand des Mietobjekts. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.