

Modernes Büro mit Personenaufzug in zentraler Lage!



Objektnummer: 310182

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,46 m ²
Bürofläche:	84,46 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 31,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	1.223,38 €
Kaltmiete	1.535,72 €
Betriebskosten:	264,81 €
USt.:	307,15 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

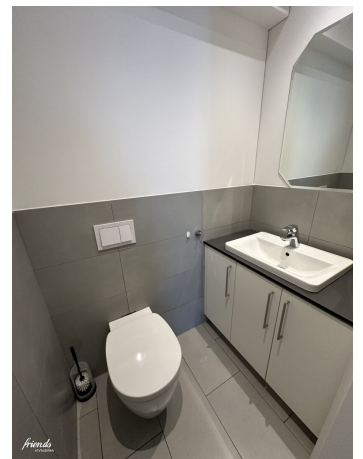
Ihr Ansprechpartner



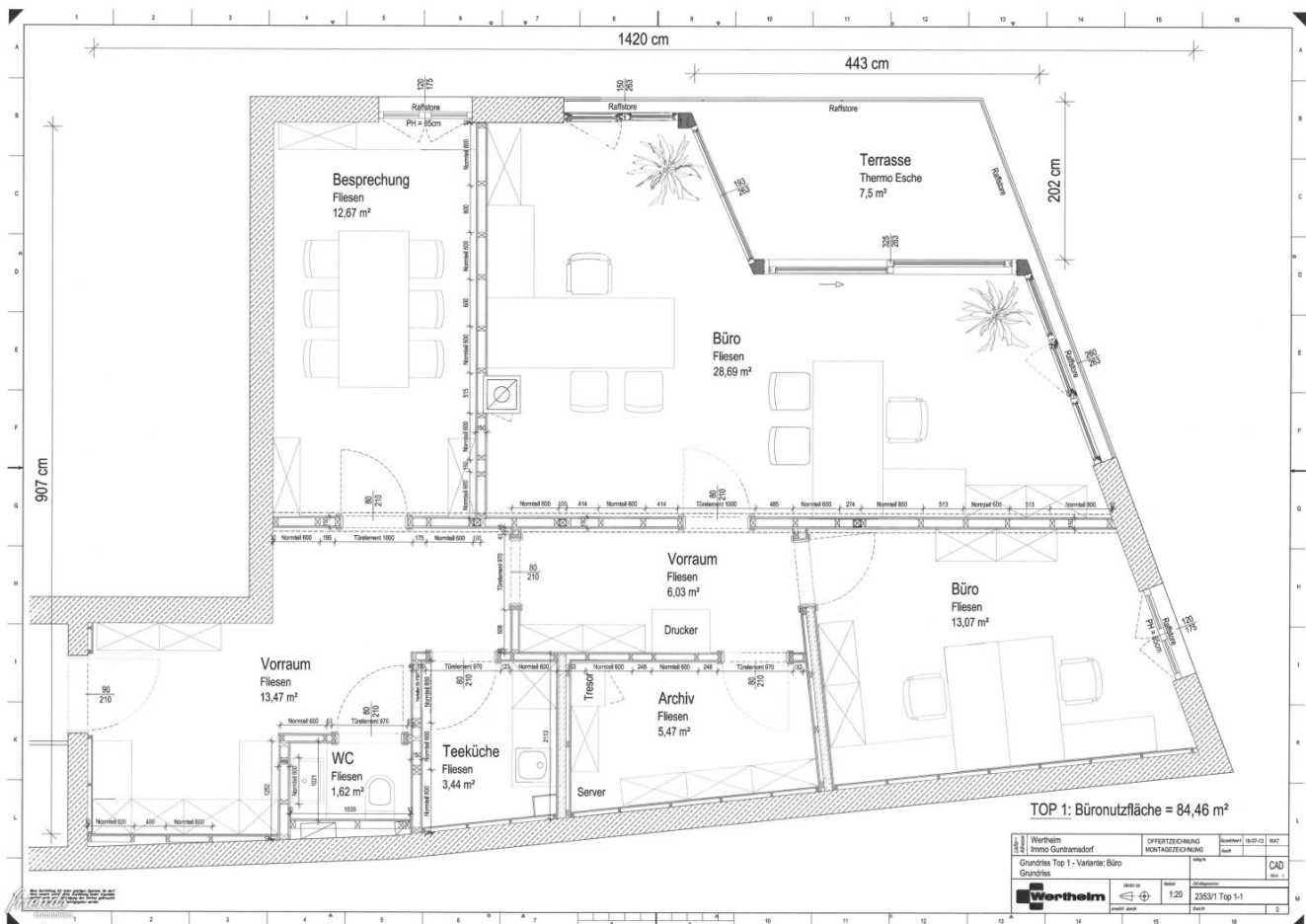
Laura Reiter

Friends Immobilien GmbH
Wiener Straße 127









Objektbeschreibung

Das Büro/Praxis befindet sich in Guntramsdorf neben dem Rathausviertel in sehr zentraler Lage.

Das moderne 3 Zimmer Büro mit Terrasse teilt sich wie folgt auf:

- großzügiger Vorraum
- Besprechungszimmer
- Bürozimmer 1
- Bürozimmer 2
- Teeküche
- WC
- Archiv mit Tresor

Ein Kellerabteil mit Licht und Strom steht zur Verfügung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Badnerbahn Haltestation Guntramsdorf. Ebenfalls Nahversorger wie Billa, Bipa, Frisör, Caféhaus und eine Vielzahl an Heurigen.

- Attraktiv ausgestattet, in einem **Niedrigenergiegebäude** der Energieeffizienzklasse A
- **Videoüberwachung** - Bewegungen im Unter- und Erdgeschoß werden aufgezeichnet.
- zugeordneter **versperrbarer Abstellraum** im Erdgeschoß mit 220V-Steckdose.

- Müllraum, Abstellraum für Fahrräder oder Kinderwagen im Erdgeschoß.
- **Aufzug** - barrierefrei vom Untergeschoß bis ins 3. Obergeschoß.
- Wohnungseingangstür - WERTHEIM Sicherheitstür Widerstandsklasse 3.
- Fenster und Glaselemente - Holz-Aluminium-Qualität mit Dreischeibenverglasung.
- Sonnenschutz - **Raffstores** und wo vorgesehen Markisen, elektrisch betrieben.
- Heizung, Warmwasser - **Wärmepumpe** mit Wärmequelle Außenluft.
- **Fußbodenheizung** - Steuerung mit Raumthermostaten über KNX-Systemtechnik.
- Notstromaggregat - Bei Netzausfall sorgt ein Notstromaggregat für die Stromversorgung.
- Elektroinstallation - KNX Systemtechnik.
- Fernsehanschluss - vorgerichtet für A1 TV oder Kabelsignal oder SAT-Gemeinschaftsanlage.
- Türkommunikation - Freisprechanlage, optional visuell über Touchscreen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <500m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <4.750m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <250m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <250m
Post <250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.250m
U-Bahn <9.250m
Straßenbahn <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap