

Space4All: Büro, Ordination oder mehr!



Aussenansicht

Objektnummer: 4636

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8786 Rottenmann
Baujahr:	1970
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	663,27 m²
Lagerfläche:	423,30 m²
Zimmer:	25
WC:	4
Stellplätze:	18
Keller:	390,60 m²
Heizwärmebedarf:	E 109,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77

Ihr Ansprechpartner

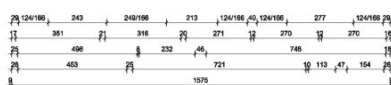
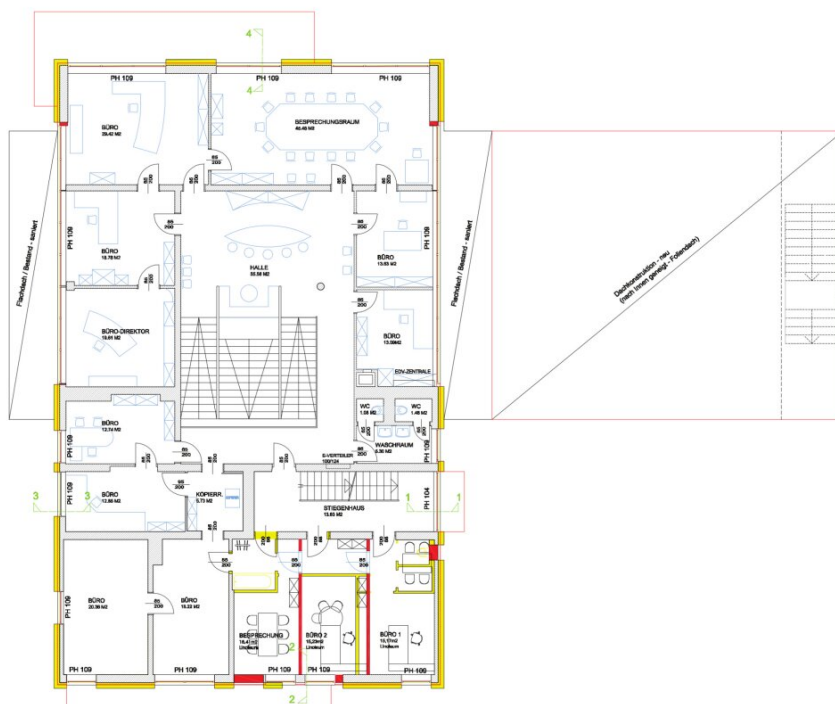
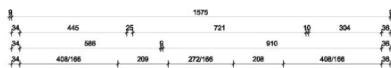


Gentrit Paqarizi

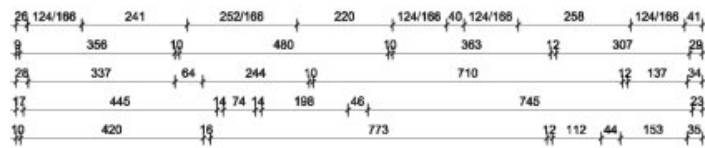
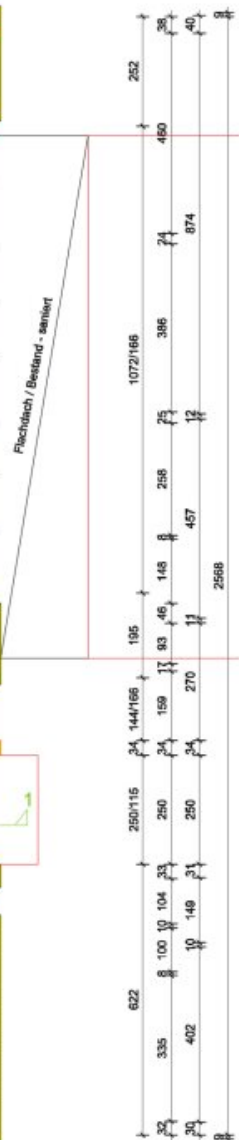
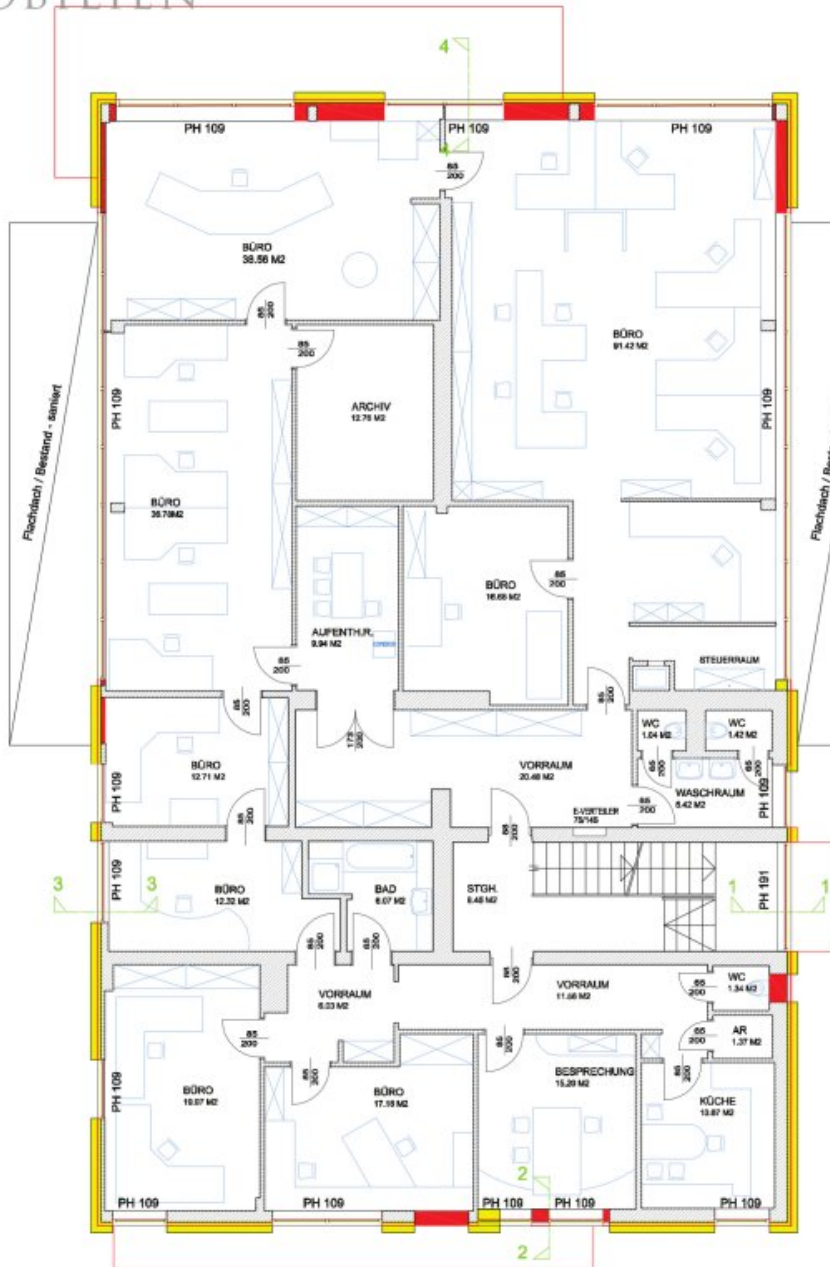
Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 664 2174465
H +43 664 21 74 465

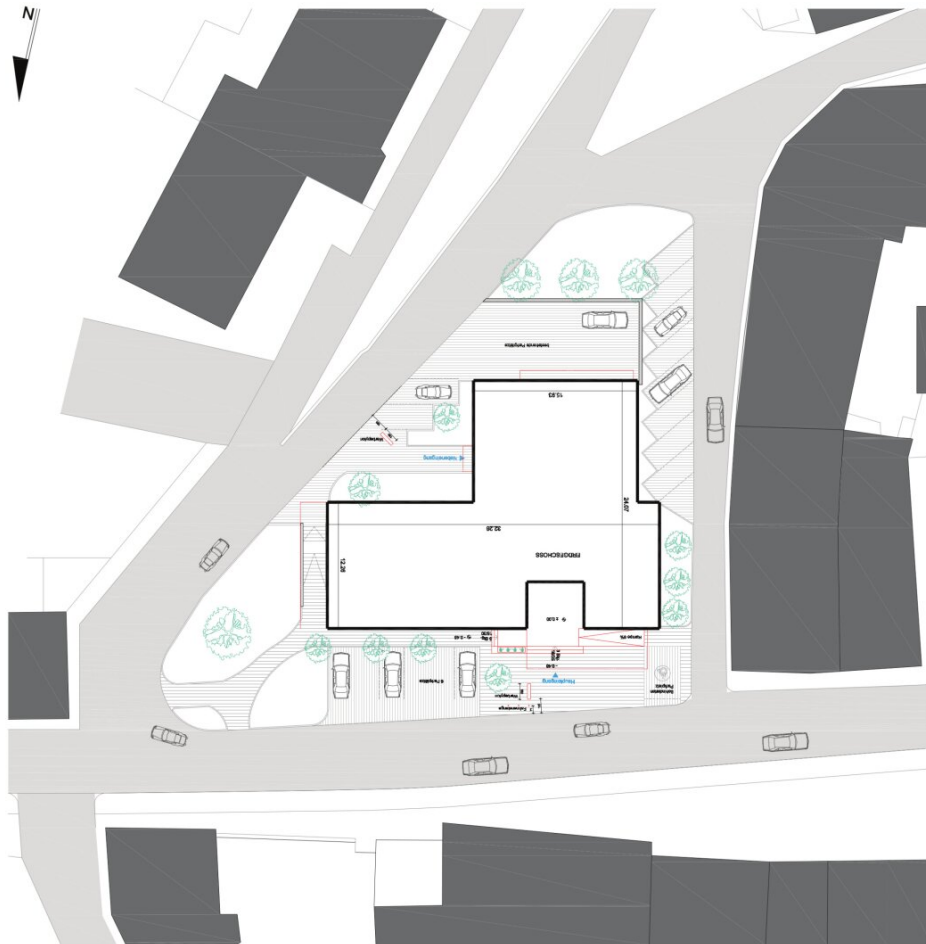
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Legende:
 Abbruch
 Neubau



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Vermietung von flexiblen Räumlichkeiten – Büro, Ordination oder mehr!

Sie sind auf der Suche nach vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten im Herzen von Rottenmann? Wir bieten Ihnen flexible Büroflächen, die sich perfekt für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten eignen – sei es als Büro, Praxis, Ordination oder für andere kreative Konzepte. Die Räumlichkeiten bieten eine großzügige Fläche und bestechen durch ihre vielseitige Nutzbarkeit, sodass Sie den Raum ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten können.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was für Ihren Geschäftsbetrieb wichtig ist: eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomiebetriebe. Dank der guten Anbindung an die **A9 Pyhrn Autobahn** und die **S6 Semmering Schnellstraße** sind auch größere Städte wie Graz, Linz oder Wien schnell erreichbar – ideal für Geschäftspartner und Kunden.

Demnächst wird in das Gebäude ein **Lift** eingebaut, um die Barrierefreiheit zu verbessern und den Komfort für alle Nutzer zu erhöhen. Zudem wird ein **nachhaltiges Heizungssystem** installiert..

Die Räumlichkeiten werden **nach den Wünschen der Interessenten saniert und angepasst** – Sie haben die Möglichkeit, die Ausstattung und den Grundriss an Ihre speziellen Anforderungen anzupassen. Ob moderne Büros, helle Praxisräume oder ein kreativer Arbeitsbereich – alles ist möglich! Wir bieten Ihnen einen flexiblen Raum, der sich Ihren Bedürfnissen anpasst und Raum für Wachstum lässt.

Zudem stehen **ausreichend Lagerflächen im Keller** zur Verfügung, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten und für die Aufbewahrung von Materialien oder Equipment genutzt werden können. Für Ihre Kunden und Mitarbeiter stehen **10 Parkplätze** zur Verfügung, die ausreichend Platz und Komfort bieten. Zusätzlich können **3 Garagen** angemietet werden, die für noch mehr Flexibilität sorgen. Die Lage des Gebäudes bietet nicht nur optimale Erreichbarkeit, sondern auch einen **wunderschönen Fern- und Bergblick**, der zu einer angenehmen Arbeitsatmosphäre beiträgt und für ein besonderes Umfeld sorgt.

!Preis auf Anfrage!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung der Räumlichkeiten. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen gemeinsam den idealen Raum für Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis zu schaffen!

Flächen lt. Bestandsplan:

- 1. Obergeschoss: ca. 318,00 m²
- 2. Obergeschoss: ca. 345,00 m²
- Dachgeschoss: ca. 32,00 m²
- Kellergeschoss: ca. 390,60 m²
- **Zimmeraufteilungen sind frei gestaltbar!**

Weitere Flächen:

- 10 PKW-Stellplätze
- 3 Garagen
- ca. 390,00 m² Lagerflächen im Keller und ca. 32,00 m² Lagerflächen im Dachgeschoss!

Die Highlights:

- Top Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- 10 Parkplätze (viele weitere öffentliche Parkplätze entlang der Straße verfügbar)
- 3 Garagen - davon 1 Garage mit Starkstromanschluss, ideal um sein E-Auto laden zu können
- Sicherheitstüre
- Klimaanlage im 2. Obergeschoss in jedem Raum

- Raumtemperatur ist in jedem Zimmer separat regulierbar
- Glasfaserleitung im Gebäude
- letzte Sanierung 2020
- wunderschöner Fern- & Bergblick
- Personenaufzug
- Räumlichkeiten werden nach den Wünschen des Interessenten saniert und angepasst

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Informationen zu.

Monatliche Kosten:

- auf Anfrage!

Verkehrsanbindung:

- Buslinien: 915, 930 & 931 (2 Min)
- Bahnhof: Rottenmann (5 min)

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für

die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <9.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap