

## Repräsentatives, modernes ca. 241m<sup>2</sup> Büro mit Kantine und Parkplätzen



**Objektnummer: 1361**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3494 Gedersdorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	241,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.666,67 €
<b>Kaltmiete</b>	3.266,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	600,00 €
<b>USt.:</b>	653,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

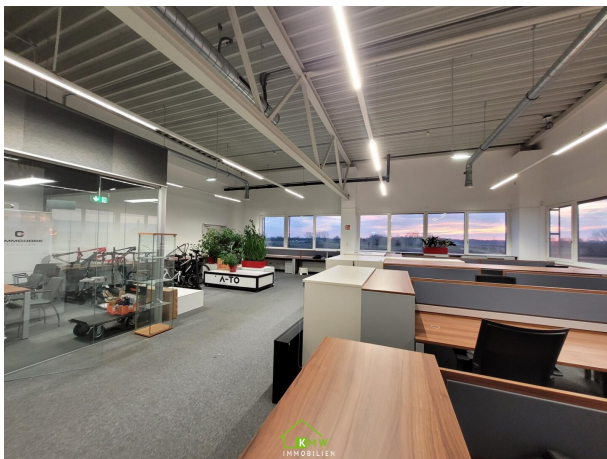


**Akad. IM, Dipl. IM Milad Emrani**

KMW Immobilien GmbH  
Schwedengasse 1a  
3500 Krems

T +43273272120  
H +43 676 720 45 19













## Objektbeschreibung

Dieses **moderne Büro** befindet sich in einem repräsentativen Gebäude welches 2019 erbaut wurde und bietet eine **Gesamtfläche** von ca. **241m<sup>2</sup>**.

Das Büro befinden sich im **1. Liftstock** und ist über einen **separaten Eingang** (Stiegenhaus, **Lift**) erreichbar.

Die **voll ausgestatteten Büroflächen** teilen sich in **2 große Räume** und einen **verglasten Präsentationsraum**.

Die verglaste Fassade bietet viel **Tageslicht** und ist zusätzlich mit elektrischen **Raffstores** ausgestattet.

Eine **energieeffiziente Grundwasserpumpe/Fußbodenheizung** beheizt das gesamte Gebäude (Abrechnung nach Verbrauch).

**Serverraum** mit genügend Anschlussmöglichkeiten, zusätzliche **Lagerflächen** und **getrennte WC Anlagen** gehören zur Ausstattung.

Die vorhanden **neuwertige Möblierung** kann übernommen werden.

Ein weiteres Highlight ist die **Kantine** im Haus, welche mitbenutzt werden kann.

Weiters gibt es die Möglichkeit die angebrachten **Werbeflächen** an der Fassade zu nutzen.

Es sind genügend **Parkmöglichkeiten** vorhanden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <6.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap