# Repräsentative, moderne ca. 505m² Büroflächen mit Kantine und Parkplätzen

**Objektnummer: 1359**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3494 Gedersdorf |
| **Baujahr:** | 2019 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 505,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **WC:** | 2 |
| **Kaltmiete (netto)** | 5.000,00 € |
| **Kaltmiete** | 6.200,00 € |
| **Betriebskosten:** | 1.200,00 € |
| **USt.:** | 1.240,00 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

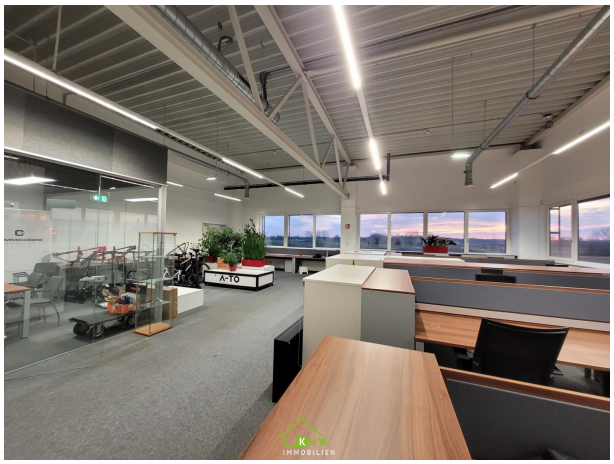
**Akad. IM, Dipl. IM Milad Emrani**

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems

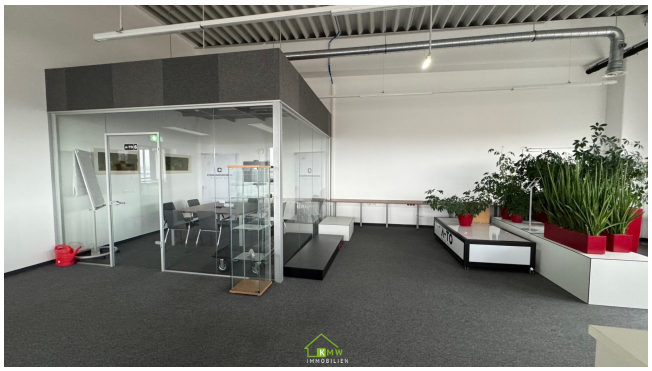
T +43273272120
H +43 676 720 45 19

BRIXTON
Malaguti

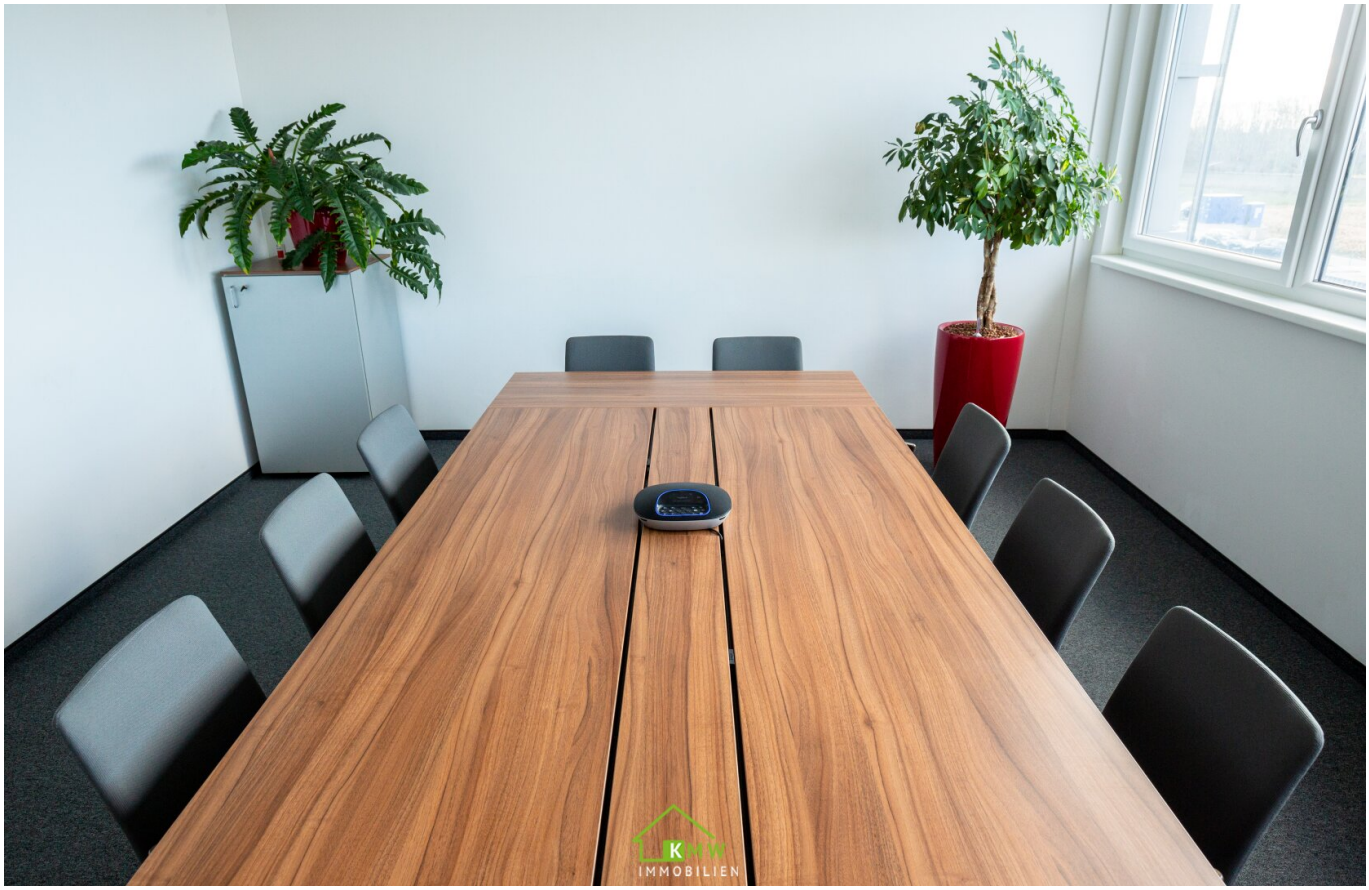
KSR
KSR



KSA
SAMPLE
KSA
SAMPLE
KSA
SAMPLE
KMW
IMMOBILIEN

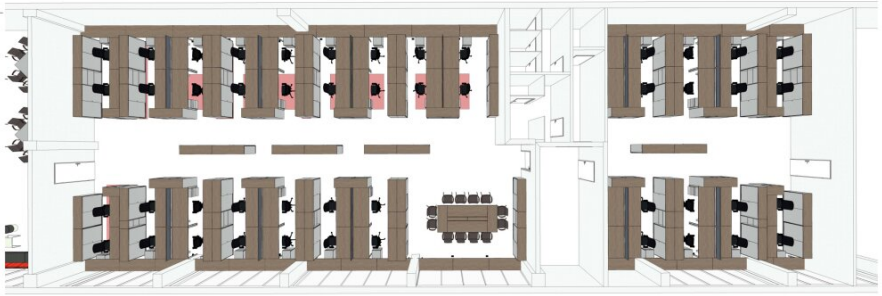

KMW
IMMOBILIEN

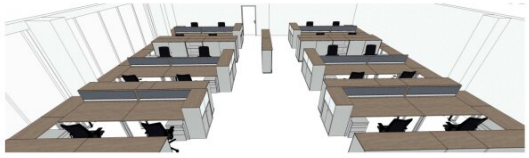
KMW
IMMOBILIEN



1.OG - Neubau

BESTAND





**BENE GMBH** A-3340 WAIDHOFEN / YBBS SCHWARZWIESENSTRASSE 3
TELEFON +43-7442-505-0 FAX +43-7442-505-3380
E-MAIL OFFICE@BENE.COM HTTP://WWW.BENE.COM

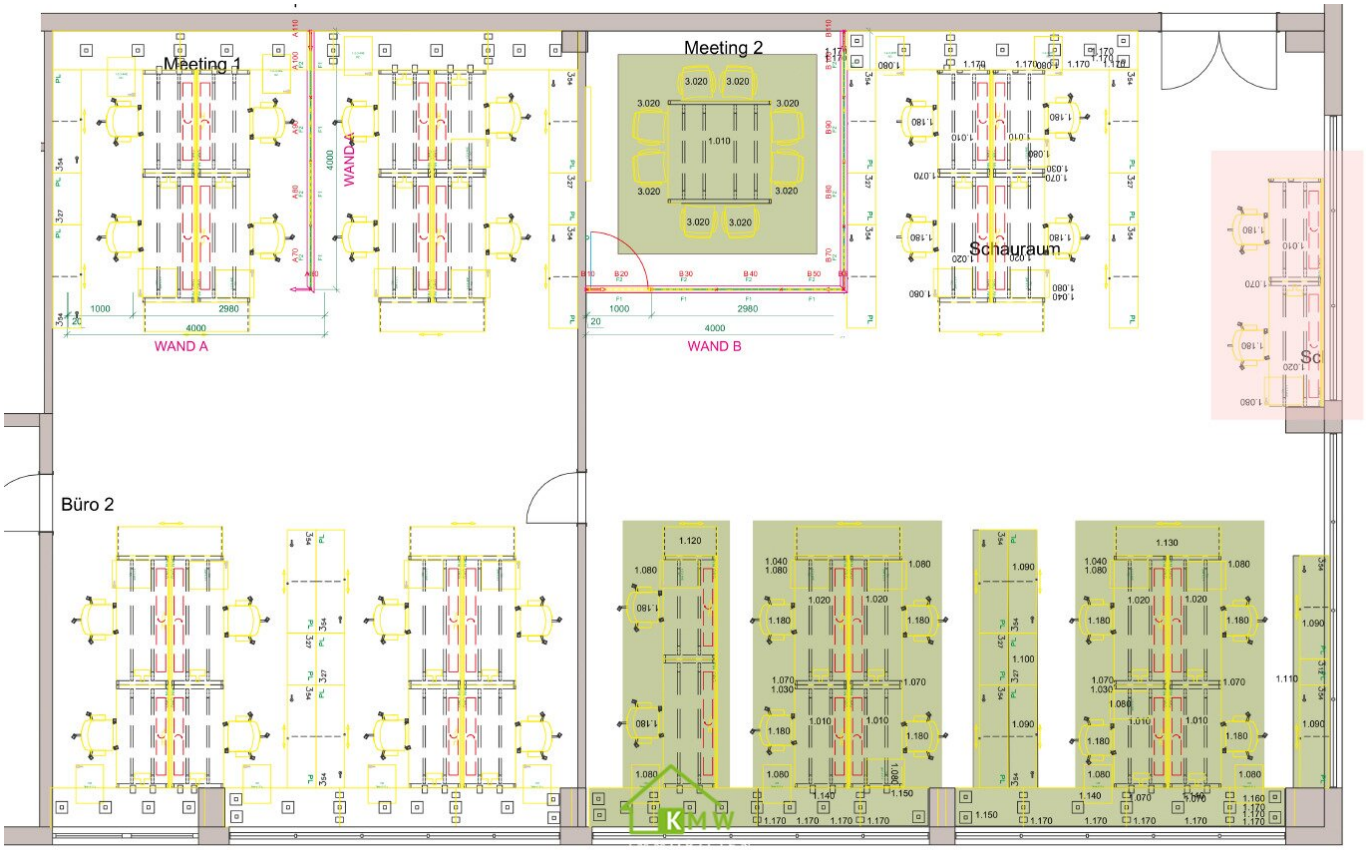
bene

| | | |
|---|---|---|
| Ges. **Jennifer Grubner** | Z-Nr. syh01255 | Maßstab 1:93 |
| Freigabe | Datum 19.10.2016 | Format A1 |

**Kundenvermerk** 7194/16
**Projektbezeichnung**
KMW Group GmbH
Neubau - Erweiterung
1.OG

| Änderung | Von | Datum |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Dieser Plan ist geistiges Eigentum von Bene und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.
Bitte beachten Sie die AGB, und die Rahmenbedingungen für Montage von Trennwandsystemen.


Meeting 1
Meeting 2
WAND A
WAND B
WAND-A
Schauraum
Büro 2

# Objektbeschreibung

Dieses **moderne Büro** befindet sich in einem repräsentativen Gebäude welches 2019 erbaut wurde und bietet eine **Gesamtfläche** von ca. **505m².**

Die **Büros** befinden sich im **1. Liftstock** und sind über einen **separaten Eingang** (Stiegenhaus, **Lift**) erreichbar.

Die **voll ausgestatteten Büroflächen** teilen sich in **3 große Räume**, extra **Besprechungszimmer** und einen **verglasten Präsentationsraum**.

**Büro 1** - ca. 23m² Besprechungszimmer, ca. 241m² ausgestatteter Büroraum

**Büro 2** - ca. 101m² ausgestatteter Büroraum, ca. 140m² Büroraum

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 weiters 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 <4.000m
Apotheke <4.000m

Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap