

## **Hochwertiges Büro mit Klimaanlage und Balkon in Traiskirchen**



**Objektnummer: 768**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.044,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.218,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,00 €
<b>USt.:</b>	243,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

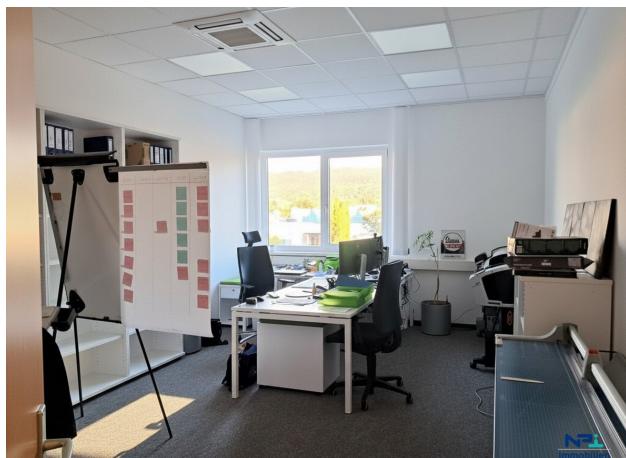
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

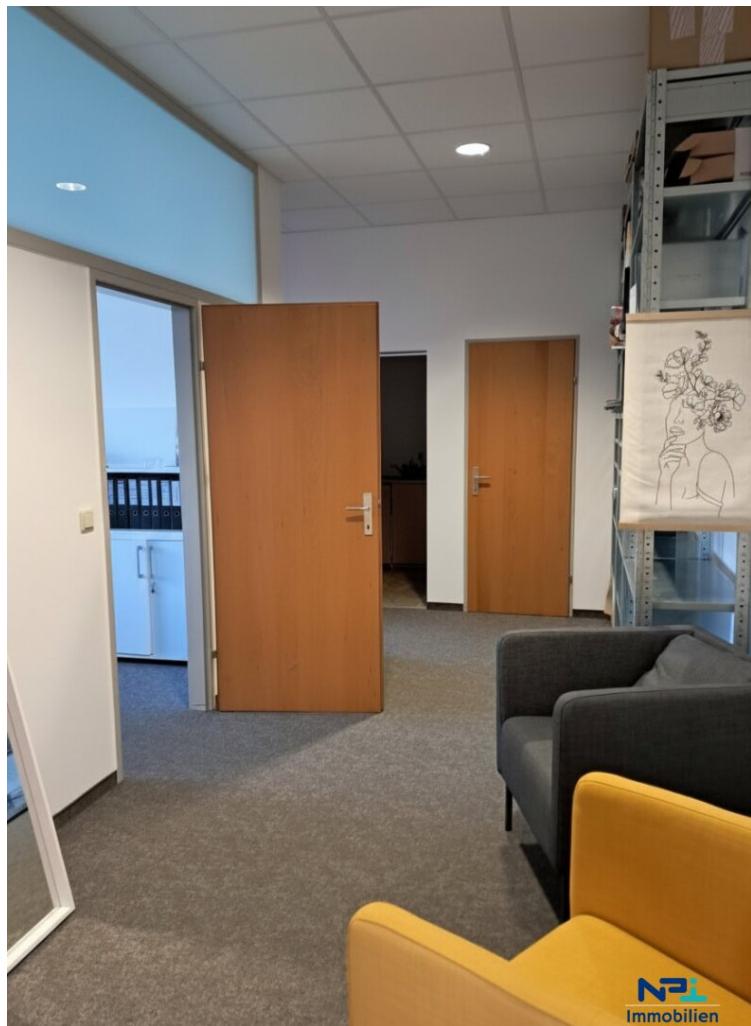
## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden





NPI  
Immobilien



NPI  
Immobilien

# **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung gelangt eine Büroflächen im 1. Stock eines modernen, 2003 erbauten Bürogebäudes mit einer Gesamtfläche von zirka 87m<sup>2</sup>.

Das Objekt befindet sich in einem Gewerbegebiet mit guter Verkehrsanbindung.

Die Einheiten ist über einen zentral gelegenen Vorraum erreichbar und verfügt über:

- ) einen Warteraum/Empfang
- ) 3 Räume welche als Büros oder als Besprechungszimmer verwendet werden können
- ) eine Teeküche
- ) eine Toilette

Sämtlichen Büroräume sind mit **Klimaanlage** versehen und eine EDV-Verkabelungen ist installiert.

Beheizt wird das Gebäude mittels einer Zentralheizung.

Alle Kunststofffenster sind 2-fach verglast und sind mit innenliegendem Sonnenschutz ausgestattet.

Pro Einheit sind 2 KFZ-Stellplätze inkludiert.

Öffentliche Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap