

**Ihr repräsentativer Firmensitz im Wiener Speckgürtel!
Befristete Osteraktion!**



Objektnummer: 5585/195

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A
brand of MPIV GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

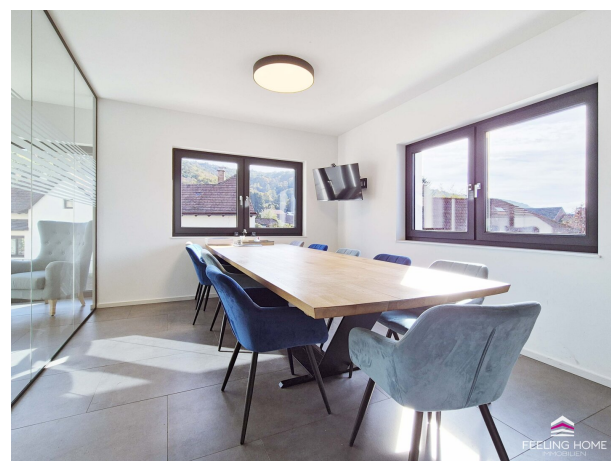
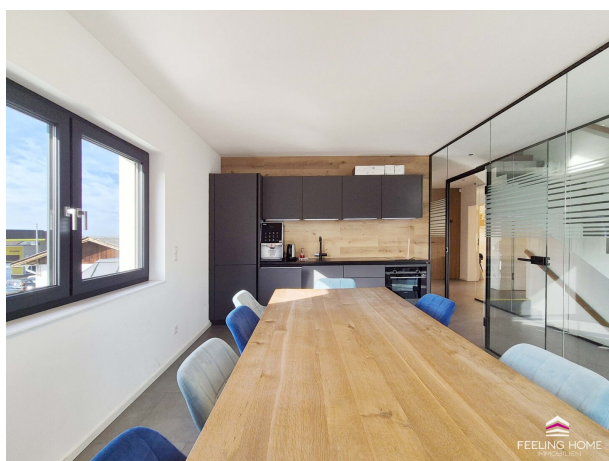
Adresse	Tullnerstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	286,57 m²
Bürofläche:	150,84 m²
Zimmer:	10
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	847.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.955,65 €
Betriebskosten:	220,18 €
Heizkosten:	56,95 €
Sonstige Kosten:	73,20 €
Provisionsangabe:	

30.492,00 € inkl. 20% USt.

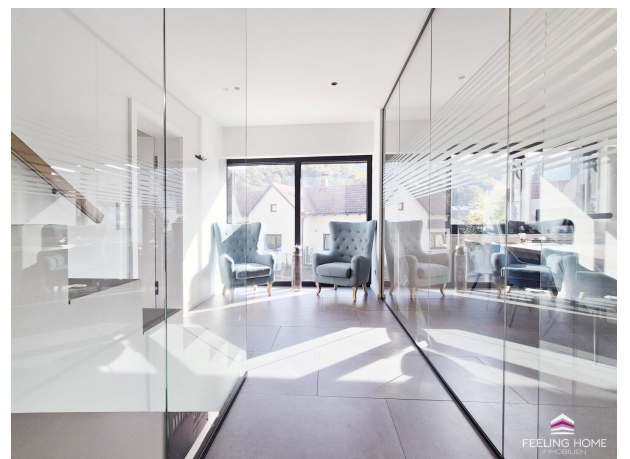
Ihr Ansprechpartner

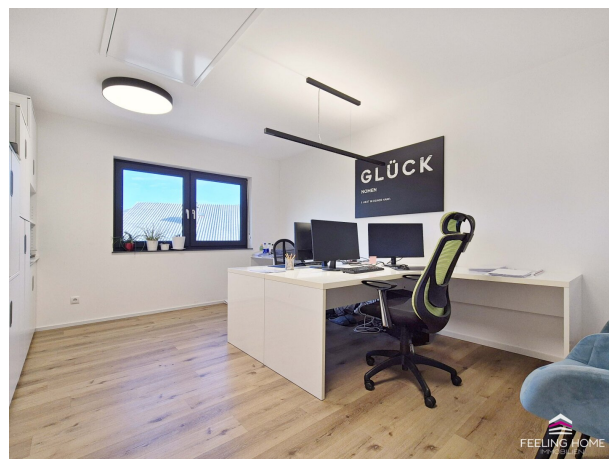


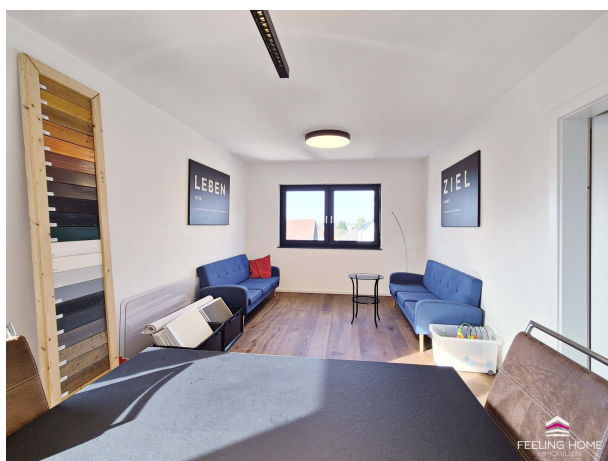
Helene Christiani

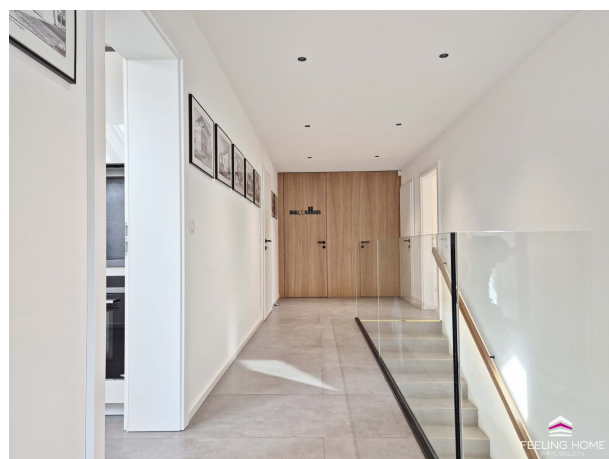
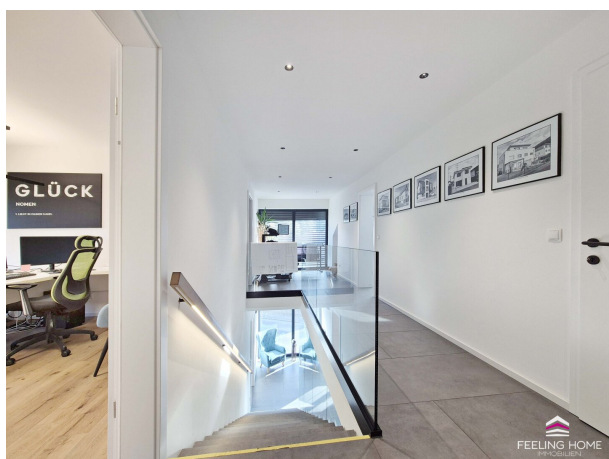


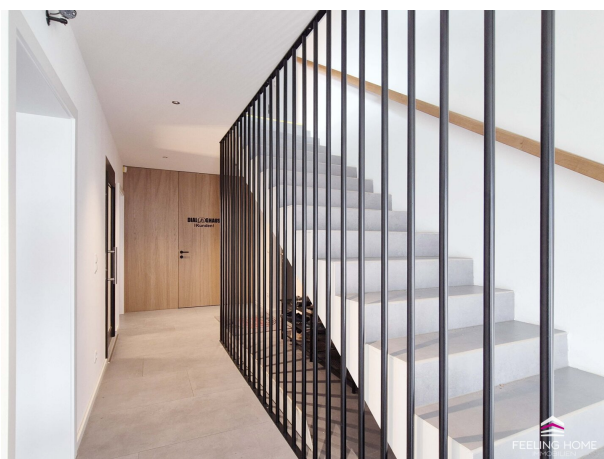


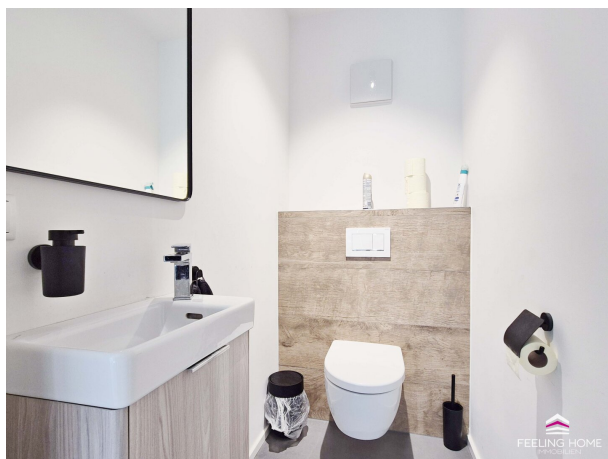










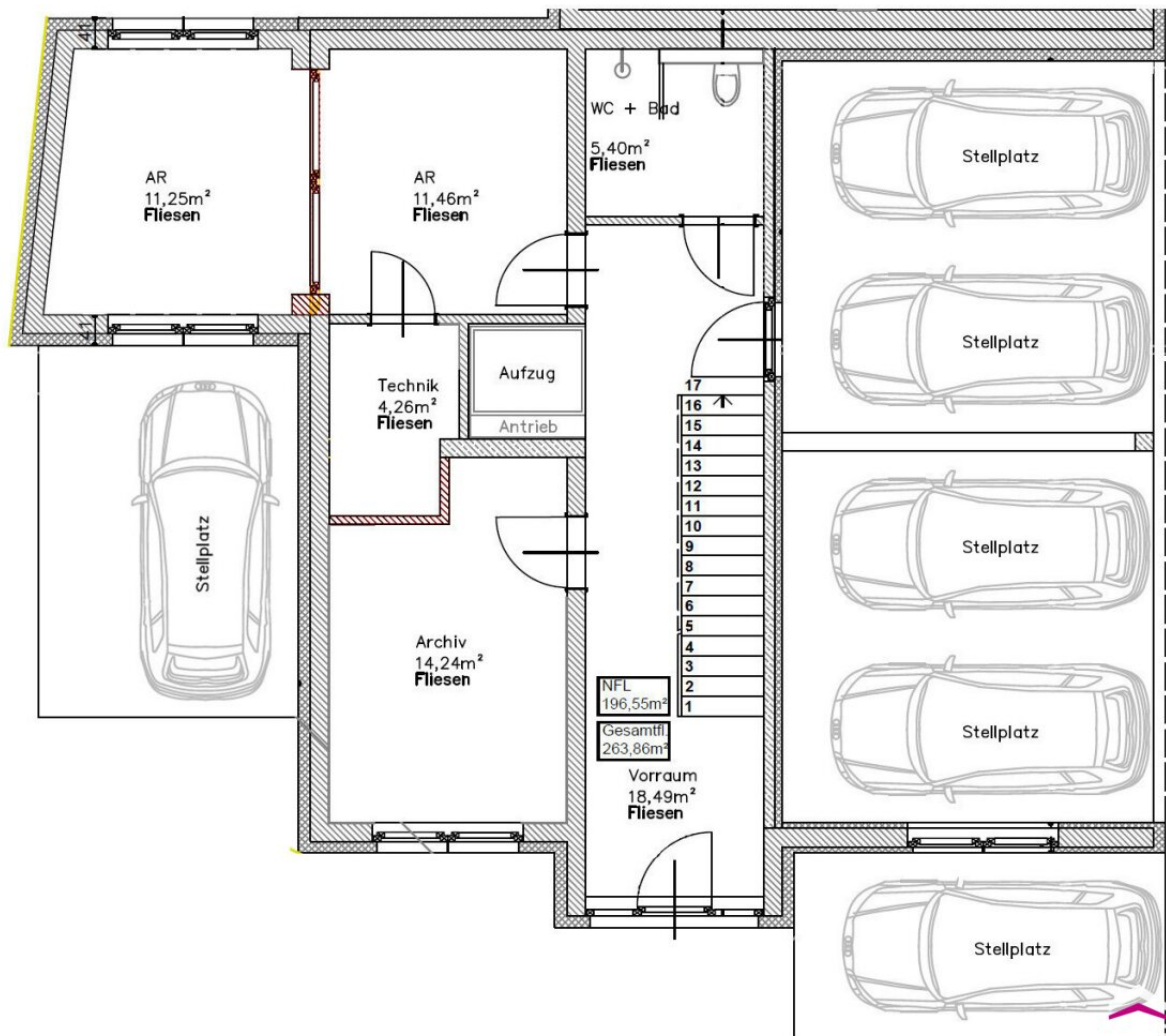


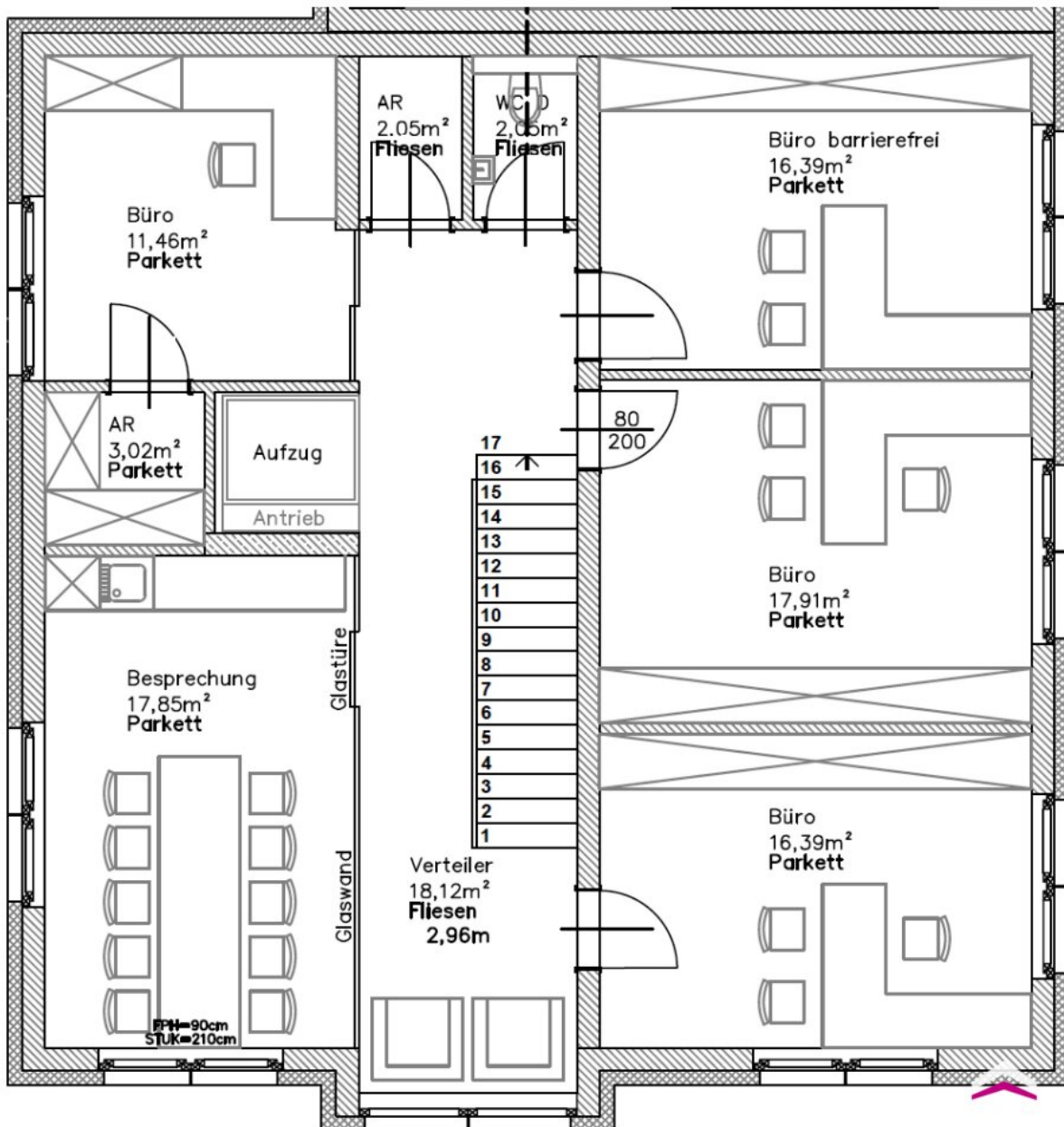


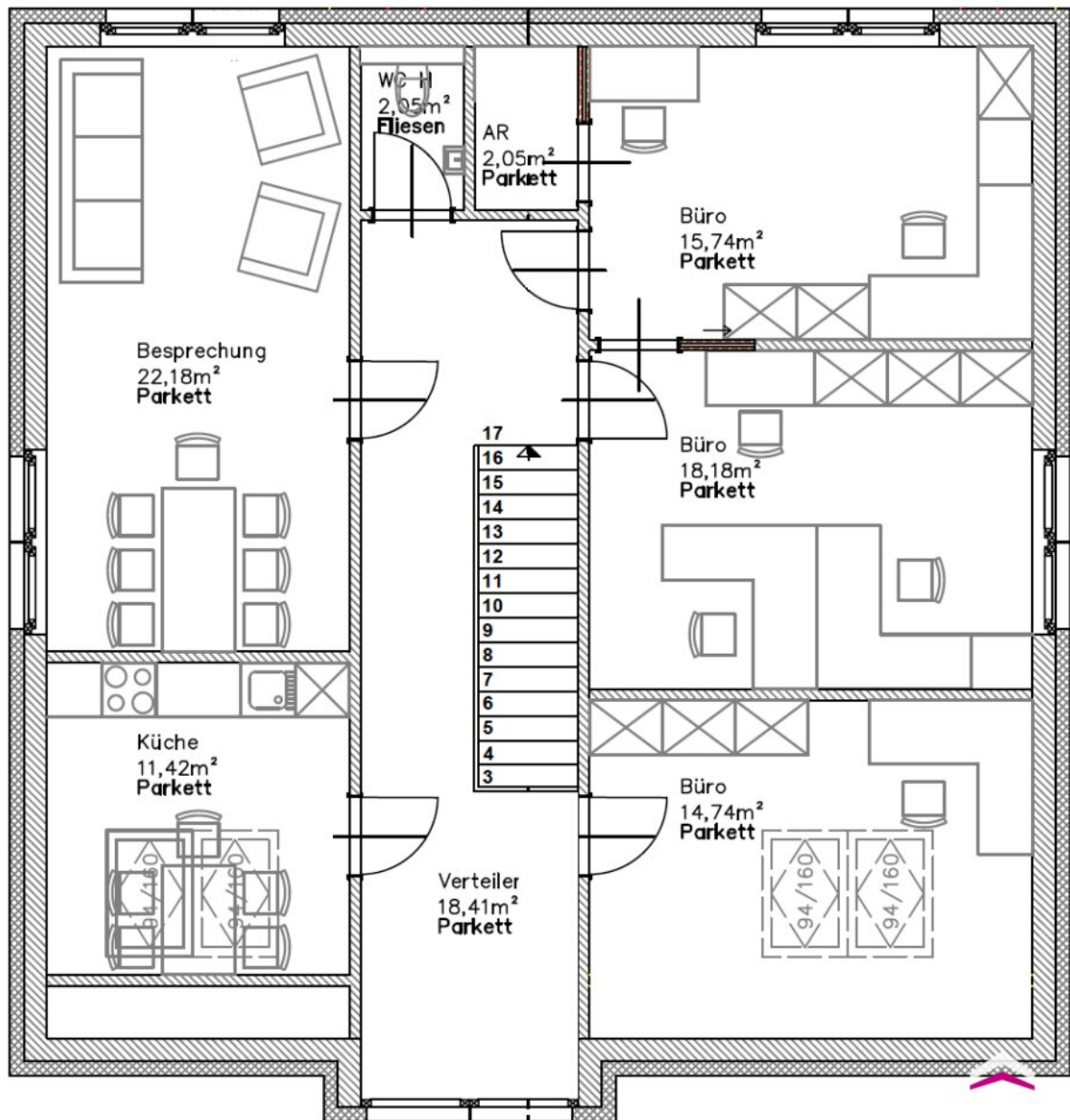

FEELING HOME
IMMOBILIEN




FEELING HOME
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Modernes Bürogebäude mit Umwidmungspotenzial – Neubau 2021!

Sie suchen einen professionellen Firmensitz mit Wiener Nähe, aber ohne Wiener Preise?

Dieses moderne Geschäftsgebäude in St. Andrä-Wördern bietet Ihnen die ideale Balance: repräsentative Büroflächen in verkehrsgünstiger Lage, nur 30 Minuten von Wien entfernt – bei deutlich attraktiveren Konditionen als in der Hauptstadt.

Besonders gut geeignet für:

- KMU, Beratungs- und Planungsbüros
- IT-Dienstleister und Agenturen
- Steuerberater, Rechtsanwälte, Architekten
- Medizinische/therapeutische Praxen
- Unternehmen mit hybriden Arbeitsmodellen
- Startups und Freiberufler mit Work-Life-Integration

Standort: Wo Erreichbarkeit auf Lebensqualität trifft

Top-Anbindung für Pendler und Geschäftskunden

Öffentlicher Verkehr:

- S40 Bahnhof St. Andrä-Wördern direkt im Ort

- 30 Minuten nach Wien – perfekt für Kundentermine
- Busanbindung 411 nur 314 m entfernt
- Ideale Pendleranbindung für Ihr Team

Straßenanbindung:

- Zentrale Straßenlage mit hoher Sichtbarkeit
- Schneller Zugang zu Klosterneuburg und Tulln
- Exzellente Erreichbarkeit für Kunden und Partner

INFRASTRUKTUR

St. Andrä-Wördern bietet Ihren Mitarbeitern alles für hohe Lebensqualität:

- Vollständige Nahversorgung (Billa-Neueröffnung in Kürze)
- Ortszentrum in 5 Gehminuten
- Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergärten
- Restaurants, Cafés und Donau-Freizeitmöglichkeiten
- Attraktive Wohnlage = zufriedene Mitarbeiter

Das Objekt: Durchdacht bis ins Detail

Großzügige 286,57 m² auf drei Ebenen – flexibel nutzbar!

Neubau 2021 in Ziegel-Massivbauweise – moderne Architektur, die Ihre Professionalität unterstreicht.

Erdgeschoss (ca. 65,1 m²) – Funktional & barrierefrei

- Praktische Lager- und Archivräume
- Vollausgestattetes Badezimmer
- Waschküche
- Barrierefreier Zugang – inklusiv für Mitarbeiter und Kunden
- Moderner Lastenaufzug für komfortablen Warentransport

1. Obergeschoss – Ihr produktiver Arbeitsbereich

- Mehrere lichtdurchflutete Büroräume
- Große Küche, ideal als Besprechungsraum für Kundengespräche
- Praktischer Abstellraum und WC
- Angenehme Raumhöhe für konzentriertes Arbeiten
- Barrierefreier Zugang per Lastenaufzug

- Fußbodenheizung für ganzjährigen Komfort

Dachgeschoss – Ihr Alleinstellungsmerkmal

Zusammen mit dem 1. OG: 221,47 m² vielseitig nutzbare Fläche

- Hochwertige 3-fach verglaste Velux-Dachfenster mit elektrischer Steuerung
- Regensensor für automatischen Wetterschutz
- Mehrere flexibel gestaltbare Räume für Einzelbüros oder Open Space
- Küche und WC
- Klimaanlage-Vorbereitung – ready für höchsten Komfort
- Umbaupotenzial zur Wohnung – perfekt für Eigentümer-Unternehmer

AUSSTATTUNG

Technologie, die Ihre Arbeit erleichtert!

Digitale Infrastruktur

- LAN-Anschluss in jedem Büroraum – ready für Ihre IT
- LED-Beleuchtung im Stiegenhaus

- Alarmsicherung für maximalen Schutz

Komfort & Klima

- Elektrische Beschattungssysteme (Zip, Rollläden, Raffstore)
- Schallschutzglas trotz Straßenlage – konzentriertes Arbeiten garantiert
- Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Klimaanlage-Vorbereitung im DG

Mobilität & Nachhaltigkeit

- 6 PKW-Stellplätze (davon 4 überdachte Carports)
- E-Mobilität ready: 1x Wallbox-Charger aktiv, 1x vorbereitet
- Photovoltaikanlage 9-10 kW mit Stromspeicher (Südausrichtung)
- Wärmepumpe – energieeffizient & nachhaltig

Flexibilität für Ihre Zukunft

Aktuelle Widmung: Büro im Bauland-Kerngebiet

Ihr Vorteil: Die Eigentümer haben bereits die Umwidlungsmöglichkeit in Wohnnutzung oder gemischte Nutzung (Wohnen & Arbeiten) prüfen lassen.

Das eröffnet Ihnen vielfältige Szenarien:

- Reiner Firmensitz – klassische Büronutzung
- Praxisräume – ideal für Ärzte, Therapeuten, Berater
- Co-Working-Space – moderne Arbeitsplatzkonzepte
- Live-Work-Konzept – Büro unten, Wohnung oben für Eigentümer
- Showroom & Schulungsräume – für kundenorientierte Unternehmen
- Zukunftssichere Investition – Umwidmung erhöht Wertpotenzial

Wirtschaftlichkeit: Investition, die sich rechnet

Niedrige Betriebskosten durch modernste Technik

- Photovoltaik mit Stromspeicher – minimale Energiekosten
- Hochwertige Wärmedämmung & 3-fach Verglasung
- ???????Effiziente Wärmepumpe

Attraktive Alternative zu Wiener Büroflächen

- Attraktive Mietrenditen
- Gleiche Erreichbarkeit für Wiener Kunden (30 Min.)

- Höhere Lebensqualität für Mitarbeiter
- ???????Wertstabile Lage im begehrten Wiener Speckgürtel

HARD FACTS

- Baujahr 2020 – Fertigstellung 2021
- Ziegel-Massivbauweise
- Luftwärmepumpe, hochwertige Wärmedämmung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Schallschutzglas
- Robuster Vinylboden, im Schauraum Parkettboden
- ???????Waschküche im Erdgeschoss

SONSTIGES

Diese Immobilie steht für modernes Arbeiten mit Zukunftsperspektive – hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und die einzigartige Möglichkeit zur Umwidmung machen dieses Objekt zu einer außergewöhnlichen Investition! Ob als Firmensitz, Praxisräumlichkeiten, Co-Working-Space oder als kombinierte Wohn- und Arbeitsstätte – die Möglichkeiten sind vielfältig! Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Objekt!

Befristete Osteraktion nur gültig bis zum 30. April 2026!

Das Haus kann wahlweise um **EUR 847.000,-** (ohne ausgewiesene Mehrwertsteuer) oder um netto **EUR 762.300,-** zzgl. 20 % USt. (**brutto EUR 914.760,-**) erworben werden.

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.250m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap