

## Moderne Büroflächen in Nenzing – ca. 250 m<sup>2</sup> flexibel nutzbar



Büro 1

**Objektnummer: 1700/97**

**Eine Immobilie von Ammann Wohnbau GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gewerbestraße 1
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6710 Nenzing
Zustand:	Gepflegt
Bürofläche:	250,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
WC:	2
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,94
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	2.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Theresa Grass, MSc

Ammann Wohnbau GmbH  
Gewerbestraße 1  
6710 Nenzing

T 05525 62214  
H +43 664 8283 424

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

AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO





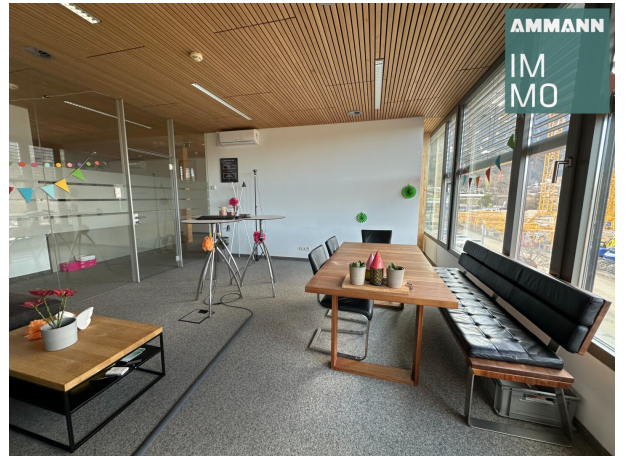
AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO





## Objektbeschreibung

**Diese großzügige Büroeinheit im 2. Obergeschoss bietet auf rund 250 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für effizientes und angenehmes Arbeiten.**

Die Fläche ist funktional aufgeteilt und gleichzeitig flexibel nutzbar – perfekt für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Dienstleister mit Platzbedarf.

Die Einheit verfügt über **sieben helle Büroräume**, die sich individuell als Einzel-, Team- oder Projektbüros nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **großen Besprechungsraum**, der geteilt werden kann und sich ideal für Meetings, Präsentationen oder Workshops eignet.

Für den Arbeitsalltag stehen eine **kleine Küche** sowie **getrennte Toiletten** zur Verfügung.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine klare Trennung von Arbeits-, Besprechungs- und Pausenbereichen und kann bei Bedarf an unterschiedliche Nutzungskonzepte angepasst werden.

Ein besonderes Plus sind die **zehn zugeordneten Parkplätze**, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden einen hohen Komfort bieten.

**Hinweis:** Zusätzliche Parkplätze können gegen Aufpreis dazu gemietet werden.

Für zusätzliche Sicherheit ist die Einheit mit einer **Alarmanlage** ausgestattet, ein klarer Vorteil für Unternehmen mit sensiblen Daten oder hochwertiger Ausstattung.

Die Lage im **2. Obergeschoss** sorgt für Ruhe und eine angenehme Arbeitsatmosphäre mit Ausblick.

Das Büro befindet sich in der Gewerbestraße 1 in verkehrsgünstiger Lage. Die ÖBB-Haltestelle Schlins/Beschling ist in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar.

**Hinweis:** Zusätzlich zum vereinbarten Mietzins wird eine **monatliche Strompauschale in Höhe von € 100,-** verrechnet.

**Eine vielseitige Bürofläche mit viel Potenzial – flexibel, funktional und bereit für Ihren nächsten Unternehmensschritt.**

**Melden Sie sich gerne für einen Besichtigungstermin vor Ort.**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.200m  
Apotheke <1.625m  
Krankenhaus <7.225m  
Klinik <8.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.300m  
Kindergarten <975m  
Höhere Schule <8.775m  
Universität <8.475m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <725m  
Bäckerei <1.375m  
Einkaufszentrum <8.550m

### **Sonstige**

Bank <800m  
Geldautomat <800m  
Post <1.600m  
Polizei <5.175m

### **Verkehr**

Bus <200m  
Autobahnanschluss <1.025m  
Bahnhof <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap