

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



Büroraum

**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





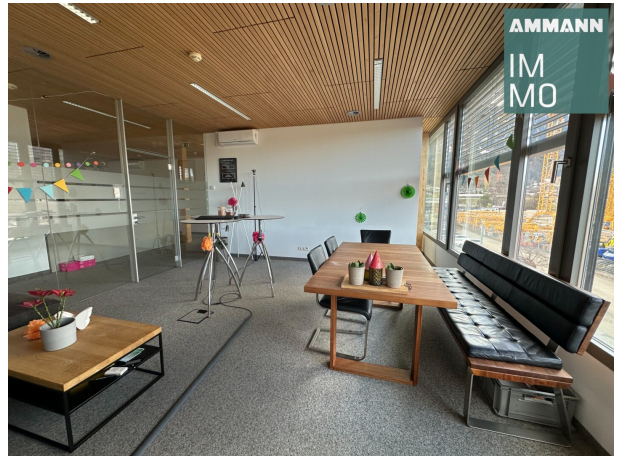
AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO

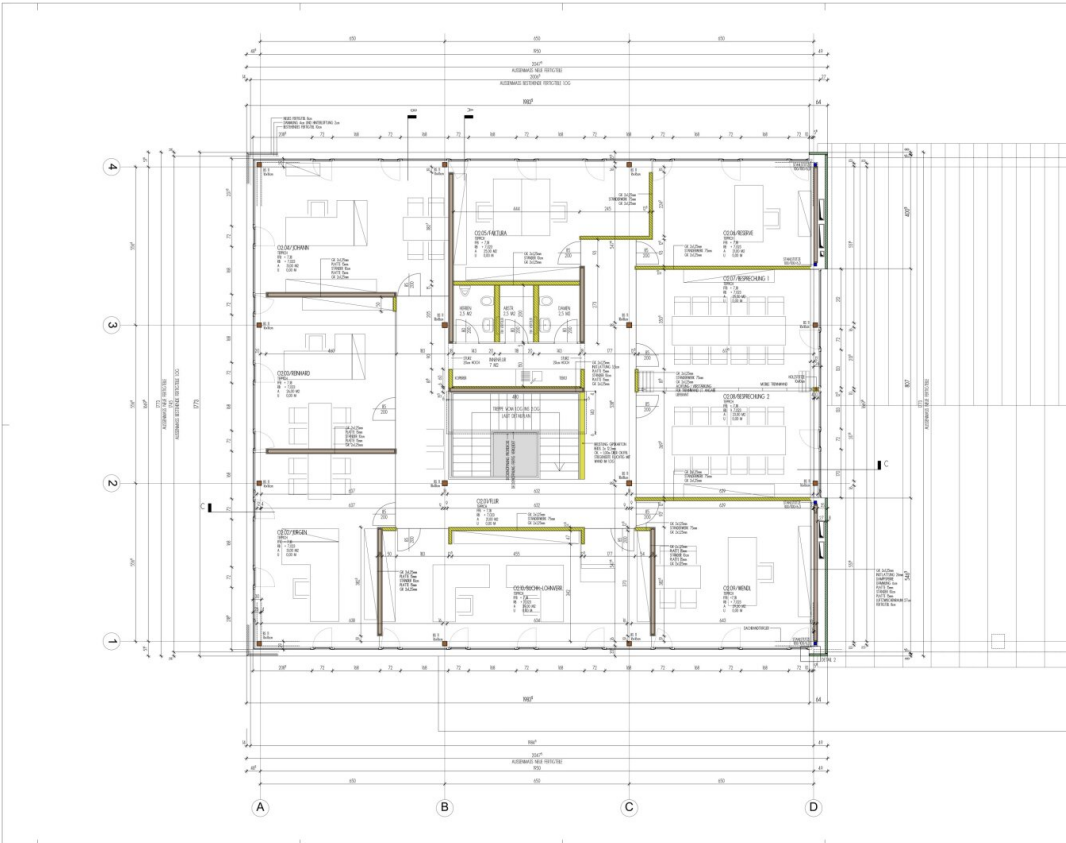


AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO





**SKIZZIEN**

FAK: **BELEBUNG WEGE**

HAUSTÜRPLAN: **HAUSTÜR**

LAUFWEGE: **LAUFWEGE**

STRAFPLAN: **STRAFPLAN**

SANITÄR: **SANITÄR**

**LEGENDE**

01	RESTAURANT	06	BELEBUNG WEGE
02	OFFICE	07	BELEBUNG WEGE
03	OFFICE	08	BELEBUNG WEGE
04	OFFICE	09	BELEBUNG WEGE
05	OFFICE	10	BELEBUNG WEGE
11	BELEBUNG WEGE	11	BELEBUNG WEGE
12	BELEBUNG WEGE	12	BELEBUNG WEGE
13	BELEBUNG WEGE	13	BELEBUNG WEGE
14	BELEBUNG WEGE	14	BELEBUNG WEGE
15	BELEBUNG WEGE	15	BELEBUNG WEGE
16	BELEBUNG WEGE	16	BELEBUNG WEGE
17	BELEBUNG WEGE	17	BELEBUNG WEGE
18	BELEBUNG WEGE	18	BELEBUNG WEGE
19	BELEBUNG WEGE	19	BELEBUNG WEGE
20	BELEBUNG WEGE	20	BELEBUNG WEGE
21	BELEBUNG WEGE	21	BELEBUNG WEGE
22	BELEBUNG WEGE	22	BELEBUNG WEGE
23	BELEBUNG WEGE	23	BELEBUNG WEGE
24	BELEBUNG WEGE	24	BELEBUNG WEGE
25	BELEBUNG WEGE	25	BELEBUNG WEGE
26	BELEBUNG WEGE	26	BELEBUNG WEGE
27	BELEBUNG WEGE	27	BELEBUNG WEGE
28	BELEBUNG WEGE	28	BELEBUNG WEGE
29	BELEBUNG WEGE	29	BELEBUNG WEGE
30	BELEBUNG WEGE	30	BELEBUNG WEGE
31	BELEBUNG WEGE	31	BELEBUNG WEGE
32	BELEBUNG WEGE	32	BELEBUNG WEGE
33	BELEBUNG WEGE	33	BELEBUNG WEGE
34	BELEBUNG WEGE	34	BELEBUNG WEGE
35	BELEBUNG WEGE	35	BELEBUNG WEGE
36	BELEBUNG WEGE	36	BELEBUNG WEGE
37	BELEBUNG WEGE	37	BELEBUNG WEGE
38	BELEBUNG WEGE	38	BELEBUNG WEGE
39	BELEBUNG WEGE	39	BELEBUNG WEGE
40	BELEBUNG WEGE	40	BELEBUNG WEGE
41	BELEBUNG WEGE	41	BELEBUNG WEGE
42	BELEBUNG WEGE	42	BELEBUNG WEGE
43	BELEBUNG WEGE	43	BELEBUNG WEGE
44	BELEBUNG WEGE	44	BELEBUNG WEGE
45	BELEBUNG WEGE	45	BELEBUNG WEGE
46	BELEBUNG WEGE	46	BELEBUNG WEGE
47	BELEBUNG WEGE	47	BELEBUNG WEGE
48	BELEBUNG WEGE	48	BELEBUNG WEGE
49	BELEBUNG WEGE	49	BELEBUNG WEGE
50	BELEBUNG WEGE	50	BELEBUNG WEGE

**NOTIZEN**

☐ 12.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 13.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 14.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 15.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 16.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 17.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 18.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 19.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 20.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 21.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 22.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 23.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 24.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 25.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 26.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 27.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 28.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 29.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 30.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 31.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 32.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 33.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 34.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 35.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 36.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 37.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 38.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 39.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 40.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 41.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 42.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 43.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 44.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 45.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 46.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 47.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 48.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 49.00 WEGE ÜBERDACHUNG  
 ☐ 50.00 WEGE ÜBERDACHUNG

**Code Änderung Datum Verfasst Geprüft**

Code	Änderung	Datum	Verfasst	Geprüft
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...
12	...	...	...	...
13	...	...	...	...
14	...	...	...	...
15	...	...	...	...
16	...	...	...	...
17	...	...	...	...
18	...	...	...	...
19	...	...	...	...
20	...	...	...	...
21	...	...	...	...
22	...	...	...	...
23	...	...	...	...
24	...	...	...	...
25	...	...	...	...
26	...	...	...	...
27	...	...	...	...
28	...	...	...	...
29	...	...	...	...
30	...	...	...	...
31	...	...	...	...
32	...	...	...	...
33	...	...	...	...
34	...	...	...	...
35	...	...	...	...
36	...	...	...	...
37	...	...	...	...
38	...	...	...	...
39	...	...	...	...
40	...	...	...	...
41	...	...	...	...
42	...	...	...	...
43	...	...	...	...
44	...	...	...	...
45	...	...	...	...
46	...	...	...	...
47	...	...	...	...
48	...	...	...	...
49	...	...	...	...
50	...	...	...	...

**WERKPLAN**

Bauherr: AMMANN BAU GEWERBESTRASSE 1 670 NENZING

Architekt: **architektur terminal** architektur terminal

Projekt: UMBAU BETRIEBSGEBÄUDE IN 670 NENZING, GEWERBESTRASSE 1

Planenummer: 2. OBERGESCHOSS 050 / WE 02\_F

Datum	Format	Verfasser	Geprüft	Merkmal
03.09.2019	03_02	M. WITZ	M. WITZ	03

BEZUG: 01. OBERGESCHOSS, 02. OBERGESCHOSS, 03. OBERGESCHOSS, 04. OBERGESCHOSS, 05. OBERGESCHOSS, 06. OBERGESCHOSS, 07. OBERGESCHOSS, 08. OBERGESCHOSS, 09. OBERGESCHOSS, 10. OBERGESCHOSS, 11. OBERGESCHOSS, 12. OBERGESCHOSS, 13. OBERGESCHOSS, 14. OBERGESCHOSS, 15. OBERGESCHOSS, 16. OBERGESCHOSS, 17. OBERGESCHOSS, 18. OBERGESCHOSS, 19. OBERGESCHOSS, 20. OBERGESCHOSS, 21. OBERGESCHOSS, 22. OBERGESCHOSS, 23. OBERGESCHOSS, 24. OBERGESCHOSS, 25. OBERGESCHOSS, 26. OBERGESCHOSS, 27. OBERGESCHOSS, 28. OBERGESCHOSS, 29. OBERGESCHOSS, 30. OBERGESCHOSS, 31. OBERGESCHOSS, 32. OBERGESCHOSS, 33. OBERGESCHOSS, 34. OBERGESCHOSS, 35. OBERGESCHOSS, 36. OBERGESCHOSS, 37. OBERGESCHOSS, 38. OBERGESCHOSS, 39. OBERGESCHOSS, 40. OBERGESCHOSS, 41. OBERGESCHOSS, 42. OBERGESCHOSS, 43. OBERGESCHOSS, 44. OBERGESCHOSS, 45. OBERGESCHOSS, 46. OBERGESCHOSS, 47. OBERGESCHOSS, 48. OBERGESCHOSS, 49. OBERGESCHOSS, 50. OBERGESCHOSS

## 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