

## **Funktionales Büro mit Klimaanlage & Stellplätzen – sofort beziehbar**



**Objektnummer: 829**

**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





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine moderne Bürofläche im 1. Stock eines gepflegten Bürogebäudes (Baujahr 2003) mit ca. 87 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Einheit überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, gute Ausstattung und ist sofort bezugsfertig – ideal für Unternehmen, die schnell starten möchten.

### **Raumaufteilung:**

Empfang / Warteraum

3 flexibel nutzbare Büro- oder Besprechungsräume

Teeküche

WC

### **Ausstattung:**

Klimaanlage in allen Büroräumen

EDV-Verkabelung vorhanden

Zentralheizung

Kunststofffenster (2-fach verglast)

Innenliegender Sonnenschutz

### **Parken:**

2 KFZ-Stellplätze inkludiert

Ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten 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