

## Neubau, Erstbezug - kompakter Büroraum in Bürogemeinschaft



**Objektnummer: 410**

**Eine Immobilie von Kmenta & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2486 Pottendorf                  |
| Baujahr:                      | 2017                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 19,00 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                   | 19,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaltmiete (netto)             | 405,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 464,00 €                         |
| Betriebskosten:               | 40,00 €                          |
| Heizkosten:                   | 20,00 €                          |
| USt.:                         | 96,80 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

1.742,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Björn Bannert**

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH  
Kreuzgasse 9  
2540 Bad Vöslau

T +43 1 8902756  
H +43 664 75125616

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## DGI



tel +43 664 7512 5616

#### Abstract 1.4

Gesamtfläche 153,86 m<sup>2</sup>[illegible]

1904/2021

# Objektbeschreibung

## **Neue, modern ausgestattete Büroräumlichkeiten am Marktplatz in Pottendorf**

Wunderschönes helles Büro mit 19m², komplett eingerichtet

### **Ihr flexibles Büro im Zentrum von Pottendorf:**

- Professionelles und einladendes Wohlfühlambiente für Sie und Ihre Mitarbeiter und ein angenehmer heller Arbeitsplatz..
- Parkplätze stehen ausreichend am Marktplatz zur Verfügung, die Zufahrt ist bis zum Eingang möglich.
- Moderner Neubau auf höchstem Ausstattungsniveau, helle Räume und viel Licht durch große Fensterflächen. Klimatisiert! Personenaufzug! Barrierefrei!
- Raumgröße ideal für kleine Unternehmen. Das elektronische Zutrittssystem inkl. Alarmanlage schafft Sicherheit
- Extrem gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit über die Autobahn A3 und die Pottendorfer Linie, Pottendorf liegt ideal zwischen Wr. Neustadt, Baden und Eisenstadt.
- Langfristige Standort- und Planungssicherheit durch die stark wachsende und aufstrebende Gemeinde Pottendorf, eine der am schnellsten wachsenden Gemeinden im Wiener Umland mit etwa 7.250 Einwohnern und einem Einzugsgebiet bis ins Burgenland.

Das Büro befindet sich oberhalb der Apotheke sowie der Arztpraxis im Dachgeschoß. Im Eingangsbereich kann ihre Firmenbeschilderung angebracht werden.

### **Eckdaten**

- Neubau
- Dachgeschoß mit viel Licht
- Lift – barrierefrei
- voll klimatisiert
- elektronisches Zutrittssystem / Alarmanlage

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap