

SCHÖNES GROSSES BÜRO - GUTE LAGE



Objektnummer: 9712

Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Bürofläche:	259,89 m ²
Zimmer:	8
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	117,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	585.000,00 €
Betriebskosten:	675,00 €
USt.:	135,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Peter Wittmann

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH
Apollgasse 22/1A
1070 Wien





Objektbeschreibung

Im einem Bürohaus aus dem Jahr 1996 steht ein 260 m² großes Büro mit sehr großer Terrasse

über 100 m² zum Verkauf.

Das Büro liegt im **3. Stock** und ist bequem über den Personenlift zu erreichen.

Über den Eingangsbereich gelangt man über die **Cafeteria**, die auch als **Büroraum** nutzbar ist, in den großen **Schulungsraum**.

Dieser ist mit einer **über 5 m breiten elektrischen Leinwand** und einem **Tageslichtprojektor** ausgestattet. Weiters steht noch eine auf Rädern montierte Tafel, diverse Vortragshilfsmittel usw. zur Verfügung.

Besonders erwähnenswert ist die **mobile Trennwand**, die durch ihre geniale Kontruktion eine **komplette akustische Trennung** zwischen dem Schulungsraum und **dem dann neu entstehendem Besprechungsraum**, ermöglicht.

Benachbart ist das **Sekretariat**, danach kommt das **Chefzimmer**.

Vom Schulungs-Besprechungsraum sowie auch vom Chefzimmer geht man auf die **große Terrasse**.

Perfekt um Pausenlocation ebenso wurden dort auch schon Grillfeste gefeiert.

Ein **Programmierzimmer** und der **Technikraum** runden das großzügen Angebot ab.

Alle Räume haben Tageslicht!

Im Zentrum des Büros befinden sich ein **Technik- und ein Buchhaltungslager**.

Angrenzend der **klimatisierte CPU Raum**.

Der die einzelnen Zimmer verbindende **Gang** wird zusätzlich auch als **Druck- und Kopierbereich** genutzt.

2 WC mit jeweils einem Waschraum stehen für Damen und Herren **getrennt** zur Verfügung.

Die **Teeküche** ist komplett mit allen notwendigen Geräten ausgestattet

Die Netto BK von 675 € sind inkl. Heiz- und Warmwasserkosten!

Es erwartet Sie ein schönes großes Büro mit sehr gut nutzbarem Grundriss, wo alle Aufenthaltsräume über Tageslicht verfügen!

Eckdaten

- Besprechungsraum 20,94 m²
- Schulungsraum 36,56 m² oder bei geöffneter Trennwand 57,50 m²
- Sekretariat 24,18 m²
- Chefzimmer 25,80 m²
- Programmierzimmer 20,56 m²
- Technik 20,77 m²
- Test-Raum 8,00 m²
- CPU-Raum 12,25 m²
- Lager-Technik 10,89 m²
- Lager Buchhaltung 4,95 m²
- Gang mit Drucker-Kopierbereich
- 2 WC's mit Vorraum
- Teeküche 5,10 m²
- Cafeteria 28,75 m², auch als weiterer Büroraum nutzbar
- Eingangsbereich

- grosse Terrasse, Ausgang vom Schulungs-Besprechungsraum und Chefzimmer

VB 585.000 € plus 20% Mwst.

Ausstattung

- Verkabelung bis zu 1 Gigabit
- Klimatisierter CPU Raum
- große elektrisch zu bedienende Leinwand mit Tageslichtprojektor im Schulungsraum
- außen liegender Sonnenschutz
- sehr große Terrasse für Pausen und Grillplatz
- Teeküche voll ausgestattet
- Damen und Herren WC getrennt
- 4 Stellplätze dem Büro zugeordnet

Infrastruktur

- Hofer, Billa, Apotheke, Fitnessstudio, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs um die Ecke
- Gemeindeteich zum Schwimmen (ideal nach der Arbeit) auf der gegenüberliegenden Straßenseite
- viele auch internationale Firmen in unmittelbaren Nachbarschaft
- Bezirkshauptstadt Mödling, mit dem Landeskrankenhaus, in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar

Verkehrsverbindungen

- Autobahnknoten Wr. Neudorf (Südautobahn)
- Badner Bahn Station vor der Haustüre
- Schnellbahnstation Mödling

Für weitere Bilder und Grundrisse fordern Sie bitte ein Expose an.

Gerne stehe ich Ihnen jederzeit für Besichtigungen und Fragen zur Verfügung!

Sie erreichen mich unter [+43 676 780 76 73](tel:+436767807673).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <3.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap