

Vielseitiges Büro für erfolgreiche Geschäfte



01 Titelbild

Objektnummer: 2523

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langwiesen 11
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4209 Engerwitzdorf
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	141,44 m²
Bürofläche:	141,44 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.272,96 €
Kaltmiete	1.350,46 €
Betriebskosten:	77,50 €
USt.:	270,09 €
Infos zu Preis:	

Parkflächen: 150,00€ netto/Monat Heizkosten: 162,50€ netto/Monat FA: nach Vertragsdauer

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN













Ihr Ansprechpartner:

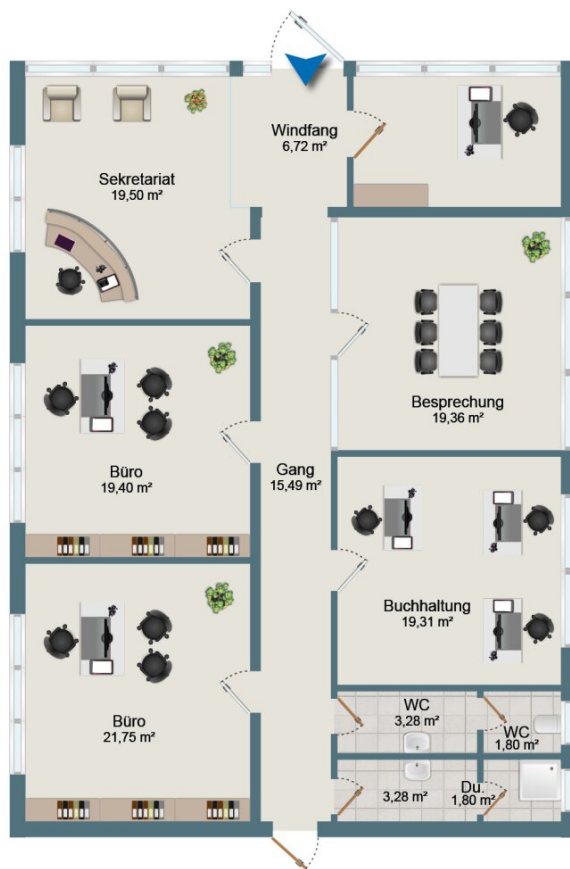
Ing. Thomas Zitta, BA

+43 664 85 85 218

tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [🌐](#) [f](#) [i](#) [@](#)





Erdgeschoss

Langwiesen 11
4209 Engerwitzdorf

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtlächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

Objektbeschreibung

> Engerwitzdorf | Büro | Mieten <

Hell und freundlich präsentiert sich dieses Büro im Gewerbegebiet von Engerwitzdorf. Dies befindet sich **direkt neben der A7 – der Mühlkreisautobahn** und ist von dort aus schnell zu erreichen.

Anbieten können wir Ihnen **141 m² Nutzfläche**. Diese verteilt sich auf insgesamt **6 Räume** mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten. Gestalten Sie einen hellen Bereich, um Ihre Kunden zu empfangen und klären Sie wichtige Dinge im Besprechungsraum. Zudem stehen Ihnen noch Einzel- oder Mehrpersonenbüros zur Verfügung. Realisieren Sie das Büro nach Ihren eigenen Anforderungen und Kundennutzen.

Erfreuen Sie sich auch an der **neuen Küche** und verwöhnen Sie Mitarbeiter und Kunden mit einem herrlich duftenden und wohlschmeckendem Kaffee.

Beheizt wird dieses vielfältige Büro mit einer **energieeffizient und umweltfreundlichen Luftwärmepumpe**.

Eine **Netzwerkverkabelung** sowie ein **Serverschrank** sind vorhanden. Ausreichend beleuchtet wird Ihr neuer Arbeitsplatz durch entsprechende **Deckenleuchten**. Für Beschattung sorgen Sie Vertikaljalousien an sonnigen Tagen

Nutzen Sie zudem die Möglichkeit einer **Werbetafel auf dem Dach**, welche von der Autobahn sichtbar ist. Diese ist noch nicht vorhanden, kann aber errichtet werden.

Neben dem Gebäude stehen Ihnen und Ihren Kunden **zahlreiche Parkmöglichkeiten** zur Verfügung.

Vor Einzug bekommen die Innenwände und auf Wunsch auch die Außenfassade einen neuen Anstrich.

Top-Argumente für diesen Standort

- **perfekte Lage** an der A7
- **Sichtbarkeit mittels Werbetafel**
- **EDV-Verkabelung inkl. Serverschrank**
- **neue Küche**
- **energieeffiziente Luftwärmepumpe**
- Deckenlampen
- 141 m² Nutzfläche
- ausreichend Parkmöglichkeiten

Lage

Diese optimale Lage verspricht eine perfekte Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für Ihr Unternehmen. Profitieren Sie von der guten Verkehrsanbindung an die A7.

Weitere namhafte Unternehmen haben sich an diesem Standort im Gewerbegebiet Engerwitzdorf bereits angesiedelt.

Kosten und Dauer

Als Nebenkosten sind die Vergebührung des Mietvertrages sowie unser Erfolgshonorar zu berücksichtigen.

Fazit

Nutzen Sie diese erstklassige Gelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.275m
Apotheke <2.175m
Klinik <2.125m
Krankenhaus <9.850m

Kinder & Schulen

Schule <825m
Kindergarten <900m
Universität <6.925m
Höhere Schule <4.350m

Nahversorgung

Supermarkt <975m
Bäckerei <2.225m
Einkaufszentrum <2.375m

Sonstige

Bank <2.200m
Geldautomat <2.200m
Post <2.350m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <875m
Autobahnanschluss <925m

Bahnhof <5.050m
Straßenbahn <8.350m
Flughafen <8.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap