

## **Vielseitiges Geschäftslokal mit Flair im Weinort Gumpoldskirchen!**



**Objektnummer: 309290**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	515,03 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	515,03 m <sup>2</sup>
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 138,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,73
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.550,00 €
Betriebskosten:	550,00 €
USt.:	355,00 €
Provisionsangabe:	

8.520,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Stift

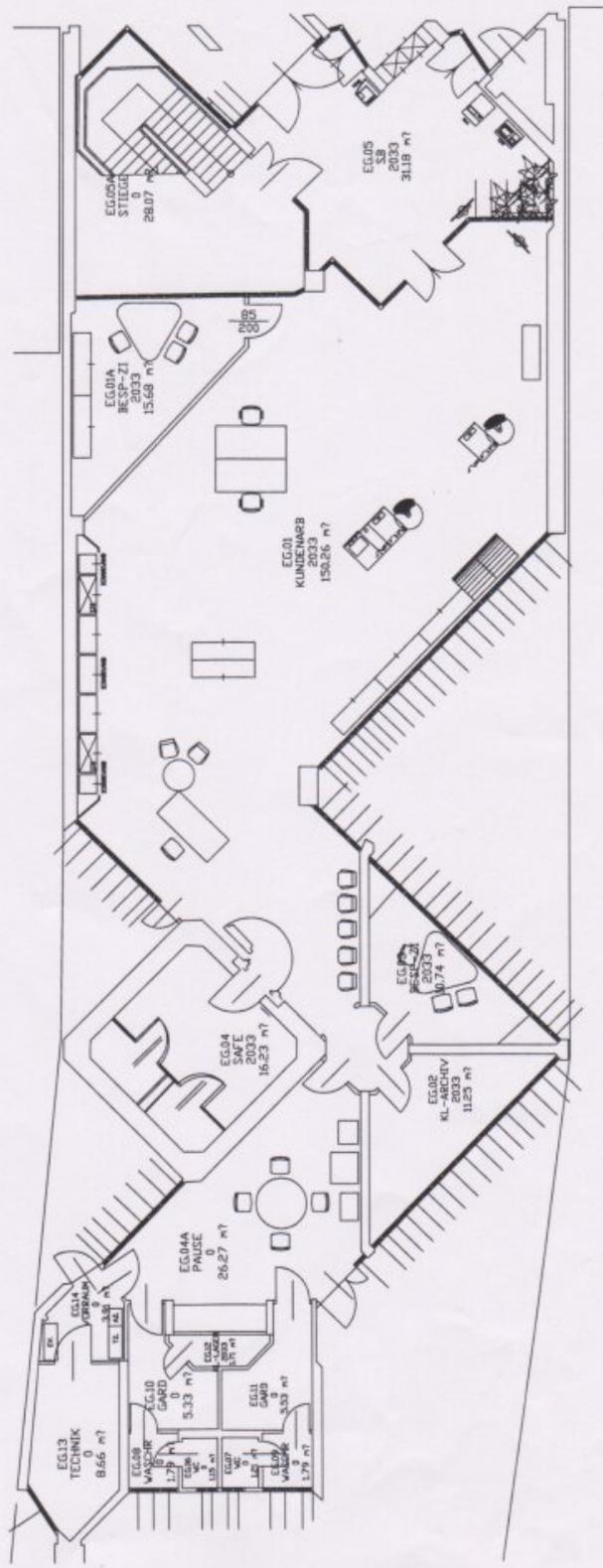
Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien

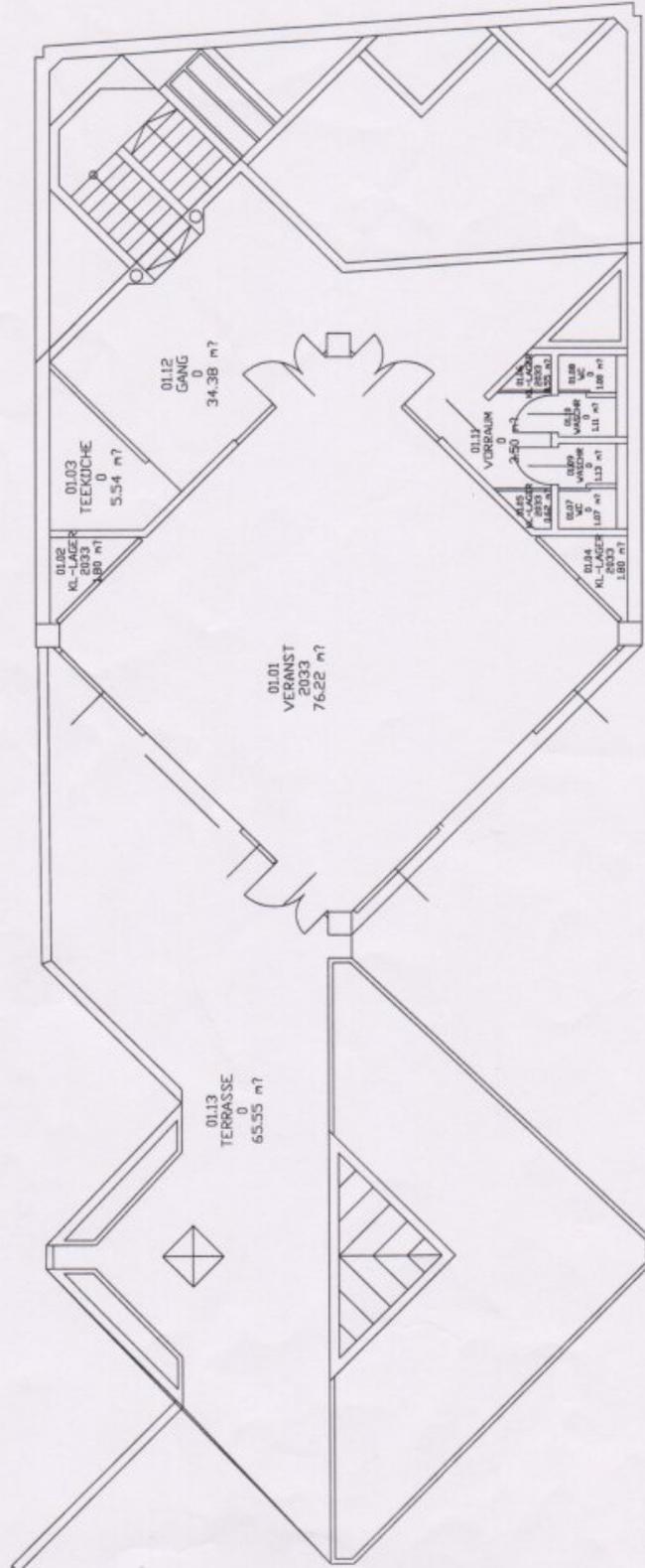












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses sehr große **ca. 515m<sup>2</sup>** große **Büro/Praxis im Zentrum von Gumpoldskirchen.**

Das Büro befindet sich direkt an der Straße und teilt sich wie folgt auf.

### Erdgeschoss:

- ein Foyer
- ein Büroraum ca. 150m<sup>2</sup>
- zwei Besprechungszimmer
- ein Lager/Archiv
- ein Tresorraum
- ein Mitarbeiter- / Pausenraum mit Terrasse
- zwei Garderoben
- zwei Toiletten
- ein Technikraum

### Obergeschoss:

- ein Büroraum ca. 76m<sup>2</sup>

- **eine Teeküche**
- **mehrere Lagerflächen**
- **zwei Garderoben**
- **zwei Toiletten**
- **sehr große Dachterrasse**
- **sehr großzügiger Flur**

Über das helle **Foyer** gelangt man in den großen Büroraum. Von da aus erreicht man, zwei Besprechungszimmer und ein Lager/Archiv. Am Tresorraum vorbei gelangt man in den Pausenraum mit zwei getrennten Garderoben und Toiletten, sowie dem Technikraum. Eine charmante, gemütliche Terrasse eignet sich gut um in der Mittagspause Energie zu tanken.

Zurück im Foyer gelangt man rechter Hand zur Treppe. Dies führt in einen großen Flur mit Zugang zu zwei weiteren Garderoben mit Toiletten und einem großzügigen, lichtdurchfluteten Büro mit eigener Teeküche und Zugang zur herrlichen Dachterrasse.

## **LAGE**

Im wunderbaren **Weinort Gumpoldskirchen** erreicht man über kurze Distanz alle **Geschäfte des täglichen Bedarfs**, die **Schnellbahnstation** Gumpoldskirchen, die **Musik-Mittelschule**, die **Volksschule** und das **Freibad**. Der Ort ist umgeben von zahlreichen Weinbergen und tollen **Lauf-, Rad- und Wanderwegen**.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt

haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.250m  
Krankenhaus <5.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <1.250m  
Post <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <10.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap