

**RESERVIERT!!! Praxis-/ Büroräume samt  
Lagermöglichkeiten in Traiskirchen**



**Objektnummer: 624**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>             | Büro / Praxis                  |
| <b>Land:</b>            | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 2514 Traiskirchen              |
| <b>Baujahr:</b>         | 2003                           |
| <b>Alter:</b>           | Neubau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>      | 283,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Lagerfläche:</b>     | 130,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>          | 9                              |
| <b>WC:</b>              | 2                              |
| <b>Stellplätze:</b>     | 2                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |

## Ihr Ansprechpartner



### **Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Immobilien GmbH

**Thomas Hollub**  
**0676 / 936 53 13**  
[t.hollub@npi-immobilien.at](mailto:t.hollub@npi-immobilien.at)

**Ihr Partner, wenn es um IMMOBILIEN geht...**



## Objektbeschreibung

Hiermit bieten wir Ihnen die einmalige Gelegenheit, das Erdgeschoss eines modernen Bürogebäudes mit großzügigen Lagermöglichkeiten zu mieten. Die Gesamtfläche beträgt etwa 383m<sup>2</sup>.

Bei Bedarf können individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Raumaufteilungen durchgeführt werden. Das Gewerbegebiet, in dem sich das Objekt befindet, ist hervorragend an den Verkehr angebunden und bietet somit eine erstklassige Lage für Ihr Unternehmen.

Die Raumaufteilung gliedert sich folgt:

-) Schauraum/Empfang

-) 7 klimatisierte Räume mit einer Größe von zirka 15m<sup>2</sup> bis zirka 36m<sup>2</sup>, welche als Ordinationen, Büros bzw.

Besprechungszimmer benutzt werden können.

-) Teeküche (zirka 9m<sup>2</sup>)

-) Abstellraum

-) Technikraum

-) zwei getrennte Toiletten

-) Lager (zirka 26m<sup>2</sup>) € 9,00/m<sup>2</sup> zzgl. USt.

-) Werkstatt/Lager (zirka 103m<sup>2</sup>) € 9,00/m<sup>2</sup> zzgl. USt.

In sämtlichen Büroräumen sind EDV-Verkabelungen installiert. Alle Kunststofffenster sind zweifach verglast und mit innenliegendem Sonnenschutz ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung und der Strom wird über einen eigenen Subzähler abgerechnet.

Das Grundstück bietet ausreichend PKW-Abstellplätze für Mitarbeiter und/oder Kunden und es stehen zusätzlich öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses einzigartige Angebot zu nutzen und Ihre Geschäftsideen in unseren Räumlichkeiten umzusetzen.

Der monatliche Mietzins beträgt € 12,00/m<sup>2</sup> zzgl. USt.

Die monatlichen Betriebskosten betragen akonto € 2,00/m<sup>2</sup> inkl. Heizung zzgl. USt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
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